



Agenda i avaluació econòmica i financera
Informe de sostenibilitat econòmica

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal
Document per a aprovació inicial
Novembre de 2021



Ajuntament de Llívia



Direcció del POUM
Borja M. Iglesias, arquitecte i urbanista
Montse Escorsell Folch, arquitecta i urbanista

Signatures

POUM Llívia

Document per a aprovació inicial

Novembre de 2021

Equip redactor

Direcció del POUM

Borja M. Iglésias, arquitecte i urbanista
Montse Escorsell Folch, arquitecte i urbanista

Direcció ambiental

Limonium SL. -Territori Intel·ligent
Eduardo Soler, enginyer agrònom



**Ajuntament de
Llívia**

I.	INTRODUCCIÓ.....	3
1.	Objectius	3
2.	El marc pressupostari del POUM.....	4
II.	AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS	5
1.	Criteris de càlcul.....	5
1.1.	Introducció	5
1.2.	Rendibilitat.....	5
1.3.	Viabilitat econòmica.....	6
2.	Valors.....	7
2.1.	Valor de venda	7
2.2.	Despeses.....	9
3.	Anàlisi de viabilitat	11
III.	AGENDA	13
1.	Criteris de prioritat	13
2.	Programació.....	13
2.1.	Fora de programació	13
2.2.	Primera Etapa.....	14
2.3.	Segona Etapa.....	14
2.4.	Tercera Etapa.....	14
3.	Oferta de sòl per etapa.....	15
IV.	INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA	17
1.	Introducció.....	17
1.1.	Delimitació del concepte de sostenibilitat econòmica	17
1.2.	Contingut	17
1.3.	Metodologia	17
1.4.	Consideracions prèvies	17
2.	Impacte del POUM en la hisenda pública municipal	18
2.1.	Estudi de la liquidació del pressupost municipal (actual).....	18
2.2.	Estimació de la inversió pública	25
2.3.	Increment patrimonial de la nova ordenació	26
2.4.	Estimació de les despeses i ingressos corrents.....	26
2.5.	Anàlisi del saldo fiscal del POUM.....	33
V.	Fitxes.....	35

I. INTRODUCCIÓ

1.OBJECTIUS

En l'actualitat no s'entén possible formular un instrument de planejament sense avaluar primer la viabilitat de les actuacions urbanístiques previstes, tenint en compte que la gran majoria d'aquestes actuacions són d'iniciativa privada i que si la seva execució no presenta una previsió de benefici raonable, les actuacions romandran inactives i les propostes no es compliran, i per tant, fracassarà el model de desenvolupament.

En aquest sentit, «l'estudi de viabilitat» ha de partir de la totalitat de les despeses de la producció urbanitzadora (urbanització, despeses generals, financers i benefici empresarial) així com dels ingressos potencials de l'actuació (valor de venda de les parcel·les urbanitzades resultants).

D'altra banda, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana estableix a l'article 22 l'obligació a realitzar un anàlisi econòmic del què suposa el manteniment i conservació de les infraestructures, serveis i dotacions obtingudes en les actuacions urbanístiques, que amb la recepció pública, han de conservar-se i mantenir-se.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

Així mateix, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo concreta:

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsible hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

La transcendència d'aquesta mesura legal suposa un «senyal d'alarma» i per tant una mesura de prudència política a l'hora d'aprovar creixements de dimensions desmesurades i desproporcionades en funció de les demandes socials previsible.

Per la seva banda, l'article 59 del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC) al seu apartat 1.e inclou «L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar» com a part integrant de la documentació del POUM.

Així mateix, l'article 76 del DECRET 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU) en relació al contingut del «Programa d'actuació urbanística municipal, agenda i avaluació econòmica i financera» estableix que:

Article 76 Programa d'actuació urbanística municipal, agenda i avaluació econòmica i financera

76.1 El pla d'ordenació urbanística municipal pot incorporar en la seva documentació el programa d'actuació urbanística municipal, al qual li correspon:

a) Establir les previsions temporals d'execució de les determinacions del pla d'ordenació urbanística municipal i, concretament, regular els terminis d'inici o de finalització per al desenvolupament dels sectors de planejament derivat, determinant la graduació temporal i espacial del seu desenvolupament en sòl urbanitzable, d'acord amb el què estableix l'article 65.1.c) d'aquest Reglament; i establir les previsions temporals per a l'execució dels sistemes urbanístics no inclosos en sectors, l'execució dels polígons d'actuació urbanística en sòl urbà i l'execució de les altres actuacions urbanístiques definides pel pla.

b) Establir els terminis per a l'edificació d'acord amb l'article 68.2.h) d'aquest Reglament.

c) Determinar quina iniciativa, la pública o la privada, és preferent per a la promoció del planejament urbanístic derivat, i establir, si escau, una reserva per a la iniciativa pública al llarg d'un termini concret, que no pot superar els sis anys.

76.2 Si el pla d'ordenació urbanística municipal no incorpora el programa d'actuació urbanística municipal en la seva documentació, correspon a l'agenda establir les previsions temporals a què fa referència l'apartat anterior.

L'agenda, si no es formula un programa d'actuació urbanística municipal, s'actualitza cada sis anys d'acord amb el què estableix l'article 59.4 de la Llei d'urbanisme.

76.3 L'avaluació econòmica i financera del pla d'ordenació urbanística municipal conté l'estimació del cost econòmic de les actuacions previstes, la determinació del caràcter públic o privat de les inversions necessàries per a l'execució del pla, les previsions de finançament públic, i l'anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla.

En aquest sentit, desenvolupant els criteris exposats, aquest document tindrà per objectius:

- Calcular la viabilitat dels polígons i sectors delimitats per aquest POUM, calculant els beneficis resultants de la comercialització del sòl i les despeses corresponents a la urbanització, les càrregues urbanístiques i la seva gestió i desenvolupament.
- Establir l'ordre d'execució dels sectors en funció de les necessitats estructurals del municipi i de la regulació de l'oferta de sòl d'habitatges i d'activitats.
- Justificar la viabilitat del POUM, relacionant les despeses municipals previstes, amb els ingressos procedents de l'aprofitament i la capacitat inversora de l'Ajuntament.

2. EL MARC PRESSUPOSTARI DEL POUM

L'ordenació urbanística, quant a instrument de planificació territorial, es converteix en l'eina principal d'actuació que possibilita i justifica estratègies de creixement i canvis al municipi.

Aquest document es redacta amb l'objecte d'analitzar l'impacte en la Hisenda Municipal de la totalitat d'ingressos i costos pressupostaris en l'horitzó d'execució íntegra de les determinacions del POUM al municipi de Llivia. És a dir, es considera que les previsions urbanístiques definides en el nou planejament s'han realitzat i el municipi obté els ingressos derivats de les noves edificacions, de la major població i de les activitats urbanes i, d'altra banda, suporta les despeses de manteniment i conservació de les noves infraestructures i la prestació dels nous serveis, i s'analitza, per tant, la repercussió de l'increment de població des de la data actual fins a la culminació de les previsions del POUM.

L'objecte, per tant, és determinar la sostenibilitat econòmica a llarg termini de la Hisenda Municipal (principal afectada pel desenvolupament dels àmbits de desenvolupament proposats en el POUM), a causa de la incorporació de les noves observacions. La determinació de la repercussió que tindran en les arques municipals la posada en marxa dels nous desenvolupaments plantejats pel POUM es realitzarà determinant:

- Cost de manteniment d'espais lliures, viari públic i, si escau d'altres sòls de cessió i de les noves infraestructures.
- Cost per al municipi, en els capítols de despesa corrent del pressupost municipal a causa de l'increment de població (resident i empra) pel nou desenvolupament.

El protagonisme de la sostenibilitat econòmica en l'àmbit urbanístic només constitueix una manifestació particular del procés que s'ha produït durant els últims anys en el conjunt del sector públic, on l'aprovació de diferents disposicions ha convertit la sostenibilitat econòmica en un dels criteris fonamentals de la implementació de polítiques públiques.

La disposició urbanística que emmarca el contingut de l'Agenda i Avaluació Econòmica i Financera és l'establert en el article 59 de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, en el qual s'especifica la necessitat de disposar d'un document que permeti avaluar les actuacions del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal.

II. AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LES ACTUACIONS

1. CRITERIS DE CàLCUL

1.1. Introducció

El sistema urbanístic es basa en l'atribució de l'aprofitament als propietaris dels sòls que el POUM classifica com urbanitzables, per a que amb el rendiment econòmic que d'aquests s'extraiguin, assumeixin totes les despeses i desenvolupin tota la gestió que el procés de producció de urbanització i edificació comporta.

Es a dir, es basa en el principi d'apropiació del benefici (aprofitament) per assumir la càrrega (cost de producció).

En concret, l'aprofitament es constitueix per l'aportació de dos tipus de determinacions que proporciona la planificació urbanística: la fixació relativa a l'ús global i/o usos o compatibles i la relativa a la quantitat d'ús és a dir m2 de sostre que es poden materialitzar en els terrenys.

El valor econòmic, en la pràctica immobiliària, s'identifica normalment per la consideració del sòl com a component del preu final del producte immobiliari, és a dir, per al valor de repercussió del terrenys en el valor de l'edificació (valor unitari en €/m2st)

1.2. Rendibilitat

La viabilitat econòmica està referida, tant a la fase de planificació, com a la fase de producció i transformació del teixit urbà. La consideració com a factible del POUM en la seva totalitat, dependrà, en termes econòmics, dels costos derivats dels deures i càrregues assignats a cada actuació (cessions obligatòries, qualitats d'execució o costos relatius a l'execució i manteniment d'infraestructures i serveis), en relació amb els ingressos derivats d'aquest aprofitament.

L'estudi de viabilitat econòmica permetrà comprovar, quin és el valor residual del sòl i si les actuacions previstes són viables, en el sentit de garantir l'equilibri entre costos i beneficis.

Per a calcular el valor residual del sòl en actuacions urbanístiques, disposem del mètode residual estàtic i el mètode residual dinàmic.

En principi, el mètode dinàmic pot ser el més adequat, ja que es pren com a punt de partida la consideració de que la urbanització i la venda del producte immobiliari acabat són un projecte empresarial que implica un risc que es porta a terme amb un horitzó temporal en què es produeix una inversió inicial de capital generant ingressos i despeses.

Com a projecte empresarial, el seu objectiu es la maximització dels beneficis, en què cal tenir en compte el risc de la inversió, la seva duració, i el moment en què es produeixen cada una de les despeses i els ingressos.

L'aportació inicial serà l'adquisició del sòl, les despeses seran tots els associats al procés de transformació del sòl i els ingressos estan representats per la venda del producte immobiliari acabat.

De l'anàlisi de tots els elements deduïm si es factible i si genera valor.

L'anàlisi dinàmic té com a concepte fonamental la consideració del moment en què es produeix cada flux de caixa (ingressos i despeses), ja que el valor del diner es redueix amb el temps d'espera.

Els conceptes bàsics de l'anàlisi de inversions a tenir en compte són:

- Interès o taxa de descompte o tipus d'actualització: compensació (taxa %) deguda a la pèrdua de disponibilitat d'un capital durant un període de temps,
- Cost d'oportunitat: la rendibilitat mínima de l'actuació front l'oportunitat d'escometre projectes alternatius, que com a mínim serà la retribució que dona un capital sense risc.
- Valor actual net (VAN): La inversió és econòmicament viable si el VAN és positiu, donada una taxa de descompte (rt) determinada per les taxes de rendiment imperants en el mercat secundari de valors.
- Taxa interna de rendibilitat (TIR): És el valor que fa el valor actual net (VAN) igual a zero

Quan la TIR és prou superior a la taxa de descompte establerta (cost d'oportunitat del capital del promotor), l'activitat és interessant des del punt de vista econòmic. Per a garantir un equilibri de les càrregues i beneficis dels sectors del POUM tant des del punt de vista individual de cada sector com des del punt de vista conjunt del POUM, és interessant obtenir una TIR (taxa interna de rendibilitat) homogènia entre els diferents sectors.

Un altre paràmetre a tenir en compte és el Període de retorn o Pay Back, valor indica l'any en què l'inversor comença a recuperar el capital invertit, o el que és el mateix, l'any en què el VAN s'anul·la o la TIR arriba al valor rt. El període de retorn de la inversió es calcula dins el cicle temporal global de transformació urbanística de l'actuació (des de l'inici de redacció de l' planejament derivat fins al final de la comercialització de la promoció).

Per a determinar el cost d'oportunitat, es fixa un tipus d'actualització que correspon a la taxa de rendibilitat mitjana anual sobre fons propis que obtindria un promotor en una promoció de les característiques similars d'acord amb la fórmula:

$$i = \text{Taxa lliure de risc} + \text{prima de risc}$$

La taxa lliure de risc serà una taxa percentual representativa de la rendibilitat mitjana anual del Deute de l'Estat amb venciment residual entre dos i sis anys (publicat oficialment)

La prima de risc es determinarà mitjançant l'avaluació del risc de la promoció tenint en compte el tipus d'actiu immobiliari a construir, la seva ubicació, liquiditat, termini, així com el volum de la inversió necessària. Aquesta prima no serà inferior a la indicada, per tipus d'immoble, a la taula següent.

Tipus d'immoble	Prima de risc sense finançament ni	Marge sense finançament ni impost
Habitatges primera residència	8	18
Habitatges segona residència	12	24
Edificis d'oficines	10	21
Edificis comercials	12	24
Edificis industrials	14	27
Places d'aparcament	9	20
Hotels	11	22
Residències d'estudiants i de la	12	24
Altres	12	24

1.3. Viabilitat econòmica

La premissa de viabilitat de qualsevol activitat econòmica privada, que s'ha analitzat en el punt anterior, és per tant la generació d'un benefici o el que es el mateix, que els ingressos derivats de la venda del producte siguin superiors al cost de producció del mateix.

L'activitat econòmica de producció de solars comporta unes despeses inherents al propi procés productiu, a més del derivat de les matèries primeres, i genera uns ingressos per la venda del producte final, així com uns beneficis de l'activitat empresarial.

En l'activitat urbanitzadora s'identifiquen les despeses del procés productiu amb les càrregues de urbanització, el cost de la matèria primera amb el valor del sòl inicial necessari per a la transformació dels terrenys en solars i els ingressos amb el valor de venda de les parcel·les urbanitzades.

A tot això cal afegir el benefici. Tota activitat econòmica desenvolupada en el mercat lliure comporta la generació d'un benefici empresarial que representa la compensació econòmica a l'empresari pel risc de la inversió que realitza.

La condició de viabilitat de la producció de solars es que els ingressos per la venda de les parcel·les urbanitzades siguin superiors a les despeses de producció, generant un benefici de l'activitat.

El benefici de la producció de solars se identifica amb l'increment de valor que experimenten els terrenys com a conseqüència de l'actuació urbanística, es a dir, si el valor residual dels terrenys es superior al valor inicial dels mateixos.

Si existeix benefici positiu l'actuació urbanística serà viable econòmicament.

Les variables econòmiques determinants de la viabilitat d'una actuació urbanística son:

1. Els ingressos:

- L'estimació dels ingressos previsibles per la venda dels solars es realitza per metodologia residual a partir de la informació del mercat immobiliari dels productes finals (en aquest cas, habitatges)

2. Les despeses:

- El cost de producció que es el conjunt de despeses que s'han d'assumir per a transformar els terrenys de rústic a solar edificable: import de les obres de urbanització, despeses dels honoraris tècnics, despeses de gestió, despeses generals, benefici del urbanitzador, etc...
- El cost de les matèries primeres, que en aquest cas es el sol necessari (sol rústic).

Tenint les variables econòmiques l'equació de viabilitat es pot expressar:

$$\text{Ingressos venda solars} - \text{càrregues de urbanització} - \text{valor inicial del sòl} = \text{benefici} > 0$$

Com el benefici es: **Valor residual del sol – valor inicial del sol**

Resulta que,

Ingressos venda solars – Càrregues urbanització = Valor residual del sol

A tot això cal tenir en compte que l'administració participa, per prescripció legal, del 10% o 15% de l'aprofitament del sector sense participar en les despeses de urbanització.

En relació al benefici mínim cal tenir en compte la normativa cadastral (metodologia estàtica) que estableix que la formació del preu i d'un producte immobiliari resulta de incrementar un 40% del conjunt de les despeses i components per la seva producció:

$$V_v = 1.4 \times (V_s + V_c)$$

Es a dir, el valor de venda d'un bé immoble resulta de la suma del valor del sòl i de les despeses per a la seva realització material, incrementat en un 40%.

El factor 1,4 representa la totalitat de despeses generals, financeres i altres components derivades de l'administració empresarial (inclou el benefici de la promoció immobiliària)

D'acord amb això, pot deduir-se que una activitat urbanitzadora en sol urbanitzable es viable econòmicament si el valor residual del sol resultant es al menys un 40% superior al valor inicial dels mateixos.

2. VALORS

2.1. Valor de venda

2.1.1. Solars

El valor de venda dels solars correspon, en general, al valor de repercussió del sostre edificable de cada solar.

Per al càlcul de valors de repercussió s'han aplicat els criteris establerts al *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*, en relació a la valoració de sòls urbanitzats no edificats.

Per al càlcul dels valors de venda de solars es pren com a punt de partida els valors de repercussió basats en el mercat de l'entorn i en la publicació anual de l'Agència tributària de Catalunya de «Valors bàsics del sòl i de la construcció i índexs correctors», valors bàsics de les construccions i del sòl i els índexs correctors que són d'aplicació en la formulació dels dictàmens pericials per a la comprovació dels valors dels béns immobles de naturalesa urbana de Catalunya, en els impostos sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats i sobre successions i donacions.

Valor mitjà de repercussió del sòl = (Valor mitjà de l'immoble / coeficient de realització) – cost de construcció corresponent a la qualitat mitjana del municipi:

Quadre	Valor €/m²	Coeficient realització	Cost construcció €/m²	Valor del sòl €/m²
A07	1.971	1,40	810	598

El cost del m2 de construcció fa referència a l'ús residencial plurifamiliar de categoria mitjana (categoria 4a) i integra el cost d'execució material, el benefici industrial, els honoraris dels tècnics, les llicències i les assegurances del procés d'edificació.

Quadres de valors de repercussió del sòl d'ús residencial, €/m2

Quadre	Categoria d'ubicació						
	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
A07 (habitatges unifamiliars i plurifamiliars)	1058	878	738	598	473	355	282
A07 (edificis d'oficines)	681	576	460	393	305	168	90
A07 (edificis i locals comercials)	1100	681	546	481	305	168	90
A07 (ús hotel·ler)	1058	878	738	598	473	355	282
A07 (edificis i locals industrials i naus-magatzems)	518	421	347	275	213	160	126
A07 (sòl sota rasant)	127	105	89	72	57	43	34

Amb aquests valors de repercussió del sòl, afegint els de la construcció referits anteriorment i els coeficients de realització que més endavant es detallen, s'arriba a valors unitaris dels habitatges plurifamiliars nous, en general inferiors als obtinguts d'altres fonts d'informació, la qual cosa demostra la ponderació amb què es fixen els valors bàsics.

QUADRE A07			Categoria de la ubicació				
Qualitat de la construcció	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
Molt bona	1,5	1,5	1,45	1,45	1,45	1,45	1,4
Bona	1,45	1,45	1,4	1,4	1,4	1,4	1,35
Mitjana	1,45	1,45	1,4	1,4	1,4	1,4	1,35
Modesta	1,45	1,45	1,4	1,4	1,4	1,4	1,35
Molt modesta	1,4	1,4	1,35	1,35	1,35	1,35	1,3
QUADRE A07	1a	2a	3a	4a	5a	6a	7a
Places d'aparcament	15.500	14.000	13.000	11.500	10.600	9.400	8.300
Places d'aparcament de moto	3.875	3.500	3.250	2.875	2.650	2.350	2.075

2.1.2.Habitatges lliures nous

Per a completar l'estudi s'exposa a continuació els valors del producte immobiliari acabat extret del recull de compravendes registrades al web del departament de Territori i sostenibilitat.

Compravendes registrades dels habitatges nous als municipis de 5.000 habitants o més de la Cerdanya

Període: juliol 2020 - juny 2021

	Superfície mitjana (m² construït)		Preu / m² construït	
	lliures	mitjà	màxim	mínim
Cerdanya	102,1	3.479,80	13.970,60	236,1
Puigcerdà	86,1	3.335,70	5.623,00	1.619,50
Municipis < 5.000 hab	105,2	3.508,20	13.970,60	236,1

Compravendes d'habitatges registrades i el preu de venda a Catalunya. Web Departament TES habitatge

2.1.3.Habitatges de protecció

En el cas dels habitatges de protecció, s'ha calculat en funció del valor màxim de venda del règim de protecció general i s'ha aplicat el mateix valor als de règim concertat, ja que les condicions de mercat no permeten superar aquests preus.

Llívia es un municipi inclòs en la zona C: règim general, règim especial i preu concertat

RÈGIM GENERAL		
VENDA		
Zona	Habitatge	Annexos
	(Euros/m2 de superfície útil)	(50% del preu de venda)
C	1.714,67	857,33
LLOGUER/CESSIÓ ÚS		
Zona	Habitatge	Annexos
	(Euros/mes/m2 de superfície útil)	(50% del preu de lloguer)
C	6,43	3,21

Preus de venda i lloguer d'HPO segons el Decret llei 50/2020, de 9 de desembre de 2020, que modifica els preus establerts pel Decret 75/2014, de 27 de maig.

En relació a les despeses de construcció s'utilitza el mètode simplificat del Col·legi d'arquitectes per calcular el pressupost de referència d'una previsió de costos.

2.2. Despeses

2.2.1. Construcció

En relació a les despeses de construcció s'utilitza el mètode simplificat del Col·legi d'arquitectes per calcular el pressupost de referència d'una edificació arquitectònica, afegint el total despesa relacionades amb el procés d'edificació.

MÒDUL DE REFERÈNCIA	Mr = Mb x Cq x Ct x Cq x Cu			
Cq (Cerdanya)				0.95
Ct Edifici aïllat (4 façanes) i a partir del 3er soterrani				1.20
Ct Edifici en testera (3 façanes) i soterranis 1er i 2n				1.10
Cq Nivell superior a l'estàndard d'ús (bancs, hotels, hospitals, etc.)				1.20
Cq Nivell estàndard segons ús (habitatges, oficines, etc.)				1.00
Cq Nivell inferior a l'estàndard d'ús (naus, magatzems, garatges, etc.)				0.80
Cu Magatzems i naus industrials				0.80
Cu HABITATGES <100m2;				1.40
Cu HABITATGES 100-150m2;				1.60
Cu Hotel i Habitatges 150-200				1.80
MODUL COAC 2021	511,00 €			
Habitatge lliure Aïllat				
Coeficients COAC	0,95	1,2	1	1,8
P Referencia (PR)				1.048,57 €
Habitatge HPP				
Coeficients COAC	0,95	1,2	1	1,4
P Referencia (PR)				815,56 €
Hotel				
Coeficients COAC	0,95	1,2	1,2	1,8
P Referencia (PR)				1.258,29 €
Industrial				
Coeficients COAC	0,95	1,2	0,8	0,8
P Referencia (PR)				372,83 €

2.2.2. Urbanització

Els costos unitaris d'urbanització s'han calculat a partir dels preus mitjos

A partir d'aquest preus unitaris, s'han establert els costos unitaris d'urbanització per als diversos tipus de superfícies públiques establertes al POUM aplicant coeficients correctors.

Els preus resultants utilitzats en els càlculs són els següents:

Espais lliures, places	114,10 €/m2
Espais lliures, parcs	65,20 €/m2
Espais lliures, paisatge i proteccions	16,30 €/m2
Sistema viari	163,00 €/m2
Sistema viari (cost reduït)	53,79 €/m2
Sistema viari, millora de camins existents	8,15 €/m2
Hidrogràfic, Protecció de riera	16,30 €/m2
Serveis tècnics específics	
Obra civil, ponts (l=<30m)	1.800,00 €/m2
Obra civil, pas sobre riera	1.500,00 €/m2
Obra civil, pas inferior	3.000,00 €/m2
Obra civil, canalització Riera 3x3m	600,00 €/m2

2.2.3. Indemnitzacions

No han estat considerats en el present estudi els costos d'indemnitzacions, ja que es preveu que els polígons s'inicien quan cessin els usos incompatibles.

2.2.4. Altres despeses

En aquest apartat han estat considerades:

- Valor de la cessió obligatòria d'aprofitament.
- Cost de càrregues externes.
- Despeses tècniques
- Despeses administratives.

El Valor de la cessió obligatòria d'aprofitament, correspon al percentatge de cessió establert en la fitxa de cada sector multiplicat per l'aprofitament brut calculat amb els criteris establerts en aquesta memòria.

El present POUM no preveu Cost de càrregues externes en els polígons i sectors delimitats, tret de les necessitats pròpies de connexió de vialitat i dels serveis urbanístics.

Per al càlcul de les despeses tècniques (estudis ambientals i geotècnies, projectes de planejament i d'urbanització, direccions d'obra i seguretat i legalitzacions), s'aplica un percentatge orientatiu en relació al cost de les obres pròpiament dites. S'ha considerat un 7,0% del cost total de les obres d'urbanització.

Per al càlcul de les despeses administratives s'aplica un percentatge orientatiu en relació al valor de venda (aprofitament brut). En aquest cas s'ha aplicat un 2% sobre dit valor, que correspondria a la notaria, el registre i les despeses de publicacions.

No es considera el cost de finançament, entenent que el benefici net resultant dels càlculs exposats correspon a la suma del valor inicial del terreny, el cost de finançament del desenvolupament i el marge de promoció.

3. ANÀLISI DE VIABILITAT

3.1.1. Sectors

El POUM classifica de sòl urbanitzable els sectors amb els valors màxims expressats en el quadre següent:

SÒL URBANITZABLE		m2sl	Sostre màx	Habitatges
Total SUD+SUND		245.088,59	56.695,83	361
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT		m2sl	Sostre màx	Habitatges
SUD		128.225,59	33.431,23	200
SUD-1	Font de Tots (Llívia)	8.123,72	3.411,96	20
SUD-2.1	Camí d'Ur (Llívia)	20.698,66	4.553,70	42
SUD-2.2	Els Pradells 1 (Llívia)	27.753,00	5.090,40	56
SUD-2.3	Camí d'Angostrina (Llívia)	24.750,00	4.909,66	52
SUD-2.4	Les Bulloses (Llívia)	14.293,00	3.205,21	30
SUD-3	Carretera a Sallagossa (Llívia)	32.607,21	12.260,31	0
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT		m2	Sostre màx	Habitatges
SUND		116.863,00	23.264,60	161
SUND-1	Camí de Cereja (Llívia)	87.588,00	16.860,69	107
SUND-2	Els Pradells 2 (Llívia)	29.275,00	6.403,91	54

En relació a les càrregues de urbanització, cal tenir en compte la superfície de sòl de cessió per a vialitat i espais lliures segons el quadre següent:

Nom			Ús principal	Superfície	V (espais lliures)		X (vialitat)
SUD	01	Font de Tots (Llívia)	Residencial	8.123,72	10,00%	812.37	20,00% 1.624.74
SUD	02.1	Camí d'Ur (Llívia)	Residencial	20.698,66	12,24%	2.533.52	11,16% 2.309.97
SUD	02.2	Els Pradells 1 (Llívia)	Residencial	27.753,00	10,00%	2.775.30	4,00% 1.110.12
SUD	02.3	Camí d'Angostrina (Llívia)	Residencial	24.750,00	10,00%	2.475.00	2,00% 495.00
SUD	02.4	Les Bulloses (Llívia)	Residencial	14.293,00	10,00%	1.429.30	16,00% 2.286.88
SUD	03	Carretera a Sallagossa (Llívia)	Industrial	32.607,21	10,00%	3.260.72	38,00% 12.390.74
				128.225,59		13.286,21	20.217,45
SUND	01	Camí de Cereja (Llívia)	Residencial	87.588,00	10,00%	8.758.80	15,00% 13.138.20
SUND	02	Els Pradells 2 (Llívia)	Residencial	29.275,00	10,00%	2.927.50	15,00% 4.391.25
				116.863,00		11.686,30	17.529,45
Total				245.088,59		24.972,51	37.746,90

Cal afegir a l'anàlisi de viabilitat el sector per a completar el teixit al nucli de Llívia i els de complexió dels nuclis de Cereja i Gorguja subjectes a PMU:

		<u>m2sl</u>	<u>Sostre màx (m2st)</u>	<u>Habitatges</u>
PMU-2	Sant Guillem Nord (Llívia)	32.871,00	10.683,08	92
PMU-3	Dipòsit (Cereja)	11.759,53	2.142,12	17
PMU-4	Esqueres (Cereja)	5.156,00	714,62	6
PMU-5	Carrer Puigmal (Gorguja)	6.445,13	1.267,63	10
PMU-6	Formatgeria (Gorguja)	3.759,95	1.849,90	0

			<u>Ús principal</u>	<u>Superfície</u>	<u>V (espais lliures)</u>		<u>X (vialitat)</u>	
PMU	02	Sant Guillem Nord (Llívia)	Residencial	32.871,00	15,00%	4.930,65	20,00%	6.574,20
PMU	03	Dipòsit (Cereja)	Residencial	11.759,53	14,10%	1.658,09	24,00%	2.822,29
PMU	04	Esqueres (Cereja)	Residencial	5.156,00	50,00%	2.578,00	3,00%	154,68
PMU	05	Carrer Puigmal (Gorguja)	Residencial	6.445,13	10,00%	644,51	23,20%	1.495,27
PMU	06	Formatgeria (Gorguja)	Activitat econòmica	3.759,95	10,00%	376,00	3,00%	112,80

Es pren com a referència que el valora inicial del sòl, es el valor del sòl rústic que pot situar-se en 10-15 €/m2.

3.1.2.Fitxes

En annex es presenten les fitxes de càlcul per cada sector.

III. AGENDA

1. CRITERIS DE PRIORITAT

El contingut de l'Agenda del POUM de Llívia afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. No obstant això, l'agenda es redacta sense perjudici de lo que estableixi, si s'escau, un futur Programa d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) o la actualització cada quatre anys de l'agenda en el cas que no es redacti un PAUM.

En aquest sentit, l'agenda distribueix el conjunt d'actuacions previstes en el POUM entre els tres sexennis previstos de vigència del mateix. Els apartats següents mostren en quin sexenni es preveu el desenvolupament de cadascuna de les actuacions, la seva gestió urbanística i la seva conseqüent materialització.

Aquest document estableix l'ordre de prioritats en el desenvolupament, tant dels sectors de planejament com dels polígons de gestió d'acord amb els següents criteris:

- Estat actual de la gestió. Es dona prioritat als polígons d'actuació urbanística i als sectors que tinguin iniciats processos de planejament o de gestió d'acord amb el planejament vigent.
- Situació en relació al nuclis i urbanitzacions existents. Es dona prioritat als nuclis que tendeixen a la consolidació dels nuclis i urbanitzacions existents o als que consoliden buits urbans, en relació als que són de caràcter expansiu.
- Necessitats d'infraestructures lligades a cada sector. Es dona prioritat als sectors que tenen per objecte l'execució d'infraestructures d'interès general per a la població
- Regulació de l'oferta d'habitatges i d'activitats. Finalment s'estableixen els períodes d'execució regulant la creació d'oferta d'habitatges i de sòl destinat a altres activitats, així com la generació de solars destinats a habitatges de protecció.

D'acord amb aquest criteri l'agenda distribueix les accions en tres etapes que en principi es calculen de 6 anys. Es planteja donar una certa flexibilitat a aquesta agenda pel que es permetrà que transcorreguts quatre anys des de l'aprovació del POUM es podran autoritzar l'inici d'actuacions d'iniciativa privada del segon període. Altrament si transcorreguts sis anys des de l'aprovació del POUM alguna actuació d'interès del municipi del primer període no hagués estat iniciada, l'Ajuntament podrà modificar el sistema d'actuació per tal de desenvolupar-lo a partir de la iniciativa pública.

2. PROGRAMACIÓ

2.1. Fora de programació

Es consideren fora de programació els àmbits de sol urbà que corresponen a operacions per a completar la gestió iniciada o d'ordenació volumètrica.

A continuació s'enumeren els polígons i sectors fora de programació, pels quals es determina el sistema de gestió de compensació bàsica:

	Nom	Ús principal	Superfície àmbit	Sostre màxim	Habitatges
PAU	01 Canà (Llívia)	Residencial	902,25	1.191,87	5
PAU	02 Colomina - Raval (Llívia)	Residencial	498,00	806,76	3
PAU	03 Horts de la Colomina (Llívia)	Residencial	1.545,12	556,24	3
PAU	04 Travessera del Raval - carrer Estavar (Llívia)	Residencial	1.508,84	1.378,48	12
PMU	01 Av. Catalunya (Llívia)	Residencial	1.490,15	2.510,31	10

Així mateix s'exclou el SUD-2.1 Camí d'Ur, ja que es preveu que tingui planejament urbanístic derivat i projecte de reparcel·lació aprovat definitivament de conformitat amb el planejament anterior (MpPIC)

Nom	Sòl	Sostre	Habitatges
SUD-2.1 Camí d'Ur (Llívia)	20.698,66	4.553,70	42

2.2. Primera Etapa

En aquesta etapa incorpora sectors que son operacions per a completar el teixit, entenent que es prioritzen les actuacions de rehabilitació del sòl urbà consolidat i de llicència directa.

Així mateix s'han inclòs en aquesta etapa aquells sectors en els que la propietat ha fet gestions o ha donat mostres d'efectuar un desenvolupament immediat.

A continuació s'enumeren els sectors inclosos en aquesta etapa pels quals es determina el sistema de gestió de compensació bàsica:

		m2sl	Sostre (m2st)	Habitatges
PMU-4	Esqueres (Cereja)	5.156,00	714,62	6
PMU-6	Formatgeria (Gorguja)	3.759,95	1.849,90	0

En aquesta etapa incorpora sectors que son essencials per a completar el teixit, formalitzar les estratègies de mobilitat i l'ampliació de sòl industrial del POUM.

També s'inclouen els sectors necessaris per completar una oferta adequada d'habitatges (lliures i de protecció) i aconseguir el sòl per a l'ampliació del cementiri.

A continuació s'enumeren els sectors inclosos en aquesta etapa pels quals es determina el sistema de gestió de compensació bàsica:

		m2sl	Sostre màx	Habitatges
PMU-2	Sant Guillem Nord (Llívia)	32.871,00	10.683,08	92
PMU-3	Dipòsit (Cereja)	11.759,53	2.142,12	17
SUD-2.2	Els Pradells 1 (Llívia)	27.753,00	5.090,40	56
SUD-3	Carretera a Sallagossa (Llívia)	32.607,21	12.260,31	0

En aquesta etapa s'inclou la resta de sectors delimitats, en els que es preveu un termini més ampli per iniciar el seu desenvolupament, així com el sol urbanitzable que resulta menys urgent en relació a la consolidació de trames urbanes existents.

A continuació s'enumeren els sectors inclosos en aquesta etapa pels quals es determina el sistema de gestió de compensació bàsica:

		m2sl	Sostre (m2st)	Habitatges
PMU-5	Carrer Puigmal (Gorguja)	6.445,13	1.267,63	10
SUD-1	Font de Tots (Llívia)	8.123,72	3.411,96	20
SUD-2.3	Camí d'Angostrina (Llívia)	24.750,00	4.909,66	52
SUD-2.4	Les Bulloses (Llívia)	14.293,00	3.205,21	30

3.OFERTA DE SÒL PER ETAPA

Avaluació de l'oferta de sòl residencial, d'activitats i reserva d'habitatges protegits

Els resultats obtinguts per cada sexenni en quant a l'oferta de sòl residencial i d'activitats, així com la reserva prevista d'habitatges protegits es resumeix en el quadre següent:

1r sexenni

	Nom	Superfície de l'àmbit	Sol privat habitatge	Sòl privat no residencial	Sostre màxim Hab	Sostre màxim no residencial	HAB Lliure	HPP	Potencial Hab
PMU 04	Esqueres (Cereja)	5.156,00	2.165,52	-	714,62	-	4	2	6
PMU 06	Formatgeria (Gorguja)	3.759,95	-	3.083,16		1.849,90			
Total		8.915,95	2.165,52	3.083,16	714,62	1.849,90	4	2	6

2n sexenni

	Nom	Superfície de l'àmbit	Sol privat habitatge	Sòl privat no residencial	Sostre màxim Hab	Sostre màxim no residencial	HAB Lliure	HPP	Potencial Hab
PMU 02	Sant Guillem Nord (Llívia)	32.871,00	16.435,50	-	10.683,08	-	60	32	92
PMU 03	Dipòsit (Cereja)	11.759,53	6.491,26	-	2.142,12	-	12	5	17
SUD 02.2	Els Pradells 1 (Llívia) Carretera a Sallagossa (Llívia)	27.753,00	15.636,04	1.737,34	4.221,73	868,67	39	17	56
SUD 03		32.607,21	-	15.325,39	-	12.260,31			-
Total		104.990,74	38.562,80	17.062,73	17.046,92	13.128,98	111	54	165

3r sexenni

	Nom	Superfície de l'àmbit	Sol privat habitatge	Sòl privat no residencial	Sostre màxim Hab	Sostre màxim no residencial	HAB Lliure	HPP	Potencial Hab
PMU 05	Carrer Puigmal (Gorguja)	6.445,13	3.841,30	-	1.267,63	-	7	3	10
SUD 01	Font de Tots (Llívia)	8.123,72	3.411,96	1.462,27	2.388,37	1.023,59	14	6	20
SUD 02.3	Camí d'Angostrina (Llívia)	24.750,00	18.488,25	2.054,25	3.882,53	1.027,13	36	16	52
SUD 02.4	Les Bulloses (Llívia)	14.293,00	8.875,95	986,22	2.218,99	986,22	21	9	30
Total		53.611,85	34.617,46	4.502,74	9.757,52	3.036,93	78	34	112

Considerant que els habitatges i locals dels polígons i sectors que es desenvolupin en el primer període no estaran en disposició fins després de tres anys, i que en aquest període es disposarà exclusivament dels solars existents actualment, podem entendre que l'oferta del POUM es podrà desenvolupar en 15 anys. Amb aquesta premissa elaborem les conclusions que es descriuen en els apartats següents:

- **Oferta de sol per a habitatges:** Es preveu una oferta de nova creació de 284 habitatges al llarg de l'agenda del POUM. Considerant un compliment d'objectius possible del 80% en tres períodes de 6 anys, podem concloure que el POUM permet assolir un increment de 15 habitatges de mitjana anual.
- **Oferta de sol per a activitats:** Es preveu una oferta aproximada de 18.015,81 m²st destinat a activitats econòmiques al llarg de la vida del POUM. Amb el mateix criteri que en el paràgraf anterior en quant al període i al compliment d'objectius (80%), podem concloure que el POUM preveu un increment de 960,84 m²st de sostre de mitjana anual.
- **Reserva de sòl per a habitatges de protecció:** En conjunt es preveu una creació de 90 habitatges protegits. Amb el mateix criteri que en el paràgraf anterior en quant al període i al compliment d'objectius (80%), podem concloure que el POUM preveu 4,8 habitatges de mitjana anual.

IV. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

1. INTRODUCCIÓ

La documentació del POUM ha d'incloure un Informe de Sostenibilitat econòmica (ISE) en el que es pondera l'impacte de les actuacions urbanístiques en les hisendes públiques afectades tant per la seva implantació com pel manteniment de les infraestructures necessàries o la seva posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sol destinat a usos productius.

La legislació vigent en matèria urbanística obliga a portar a terme un anàlisi econòmic del que suposa per l'Administració Pública municipal, el manteniment i la conservació de les infraestructures, serveis i dotacions que el propi Ajuntament rep com a conseqüència del principi de repartiment de càrregues i beneficis que comporten les reparcel·lacions dels sectors fixats pel POUM.

1.1. Delimitació del concepte de sostenibilitat econòmica

El concepte de sostenibilitat econòmica pot ser definit com assenyala Brundtland com «el desenvolupament que satisfà les necessitats del present sense comprometre les necessitats de les generacions futures».

La legislació urbanística vigent incorpora el principi de desenvolupament urbà i territorial sostenible, com element fonamental per a superar el tradicional model *desarrollista*, recordant la necessitat de propiciar l'ús racional dels recursos naturals, i molt particularment del sòl, harmonitzant els requeriments de l'economia, la feina, la cohesió social, la igualtat de tracte i d'oportunitats entre dones i homes, la salut i la seguretat de les persones i la protecció del medi ambient.

1.2. Contingut

L'ISE es divideix en 2 blocs:

- Avaluació de l'impacte de les actuacions urbanitzadores en la hisenda pública municipal afectada per les despeses de les noves infraestructures o la prestació dels serveis resultants.
- Anàlisi de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius, estudiant si l'ordenació contempla una distribució d'usos urbanístics que inclou per activitats econòmiques generadores d'ocupació en una proporció adequada a l'ús residencial previst, per afavorir la sostenibilitat social i ambiental del model urbà.

1.3. Metodologia

La metodologia per avaluar l'impacte econòmic de la hisenda municipal es recolza en tècniques i mètodes d'avaluació i control pressupostari.

1.4. Consideracions prèvies

1.4.1. Estructura pressupostària

Les entitats municipals elaboren els seus pressuposts tenint en compte:

- La naturalesa econòmica dels ingressos i de les despeses
- Les finalitats i objectius que es pretenen aconseguir

1.4.2. Estimació de l'evolució de la població

En termes generals, l'evolució de la població depèn de diferents variables, alguna d'elles tan genèrica i de difícil predicció com la pròpia conjuntura econòmica i l'activitat promotora i d'edificació. En aquest sentit, es de suposar que la posada en el mercat de sòl amb ús residencial, terciari o industrial, necessàriament respon a un anàlisi previ que estimi raonable una ocupació de sòl amb aquesta finalitat.

La variable «número d'habitants» permet estimar en el temps, el model de desenvolupament econòmic – financer ja que condiciona el mercat potencial al que es dirigeix.

Des del model existent de teixit urbà, l'estat de ingressos i despeses pot ser fàcilment distribuït entre els residents i els resultats es poden extrapolar als nous desenvolupaments.

L'estimació de despesa i ingrés en àmbit d'ús productiu, que no comporti increment d'habitants es realitza amb el paràmetre d' «habitants equivalents» que permet estimar l'impacte del cost de manteniment de noves infraestructures i la prestació de serveis no personals.

El càlcul dels habitants equivalents es realitza amb el plantejament següent:

- Es considera que les despeses de manteniment i conservació de la nova urbanització tenen relació directa amb la superfície edificable.
- Es considera que els usos no residencial tenen un cost unitari superior als residencial
- S'estableix una relació entre el número d'habitants i la superfície edificable dels usos superior en relació a l'ús residencial.
- Es considera que els usos no residencials no generaran despeses per serveis que depenen dels usuaris.

En termes unitaris es calcula amb la fórmula següent:

$$\text{Habitants equivalents} = (1 \text{ habitant} / 50 \text{ m}^2 \text{ d'ús industrial/terciari}) \times \text{Despeses independents} / \text{Despeses Totals}.$$

2. IMPACTE DEL POUM EN LA HISENDA PÚBLICA MUNICIPAL

Les actuacions de urbanització suposen una transformació de sol mitjançant l'execució d'infraestructures, dotacions i serveis urbans per la creació de solars aptes per a l'edificació. En aquest sentit, els desenvolupaments urbanístics comporten un augment de població.

Conseqüentment, la producció del nou espai urbà així com el posterior manteniment i conservació de carrers, jardins, equipaments i instal·lacions executades i la prestació dels serveis a la població, tenen una repercussió directa sobre el pressupost de la Hisenda Municipal.

2.1. Estudi de la liquidació del pressupost municipal (actual)

2.1.1. Introducció

La situació actual pressupostària es contempla des del context estàtic com la continuïtat del resultat obtingut en la liquidació del darrer exercici.

Per aquest anàlisi es pren la informació del document de liquidació.

- Despeses de funcionament (capítols 1,2 i 4 de les despeses).
- Despeses de inversió
 - Import previst de inversió
 - Fons de finançament (Fons propis, vendes patrimonials, subvencions de capital, crèdit, contribucions especials, quotes de urbanització...)
 - Despeses financeres (previsiones d'adquisicions d'actius, amortitzacions previstes, repercussió de despeses financeres)

2.1.2. Classificació pressupostària dels ingressos

L'activitat municipal queda reflectida en el pressupost aprovat i en el resultat que ofereix la seva liquidació.

L'Entitat local té la potestat tributària per imposar o no els tributs amb caràcter voluntari d'acord amb la legislació vigent i la capacitat de modular el volum de recursos tributaris amb autonomia per la reglamentació mitjançant les corresponents ordenances fiscals (taxes, contribucions especials, impost de construccions, instal·lacions i obres, impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana).

Pel contrari l'Ajuntament ha d'exigir necessàriament tributs de caràcter obligatori com són l'impost sobre activitats econòmiques, impost sobre béns immobles i l'impost sobre vehicles de tracció mecànica.

Per la correcta interpretació dels ingressos cal fer un breu recorregut pel contingut de l'Ordre EHA/3565/2008, de 3 de desembre, per la que s'aprova l'estructura dels pressupostos de les entitats locals.

Las previsiones incluidas en los estados de ingresos del presupuesto de la entidad local se clasificarán separando las operaciones corrientes, las de capital y las financieras, de acuerdo con la estructura que por capítulos, artículos, conceptos y subconceptos.

Se distinguen las operaciones no financieras (Capítulos 1 a 7) de las financieras (Capítulos 8 y 9), subdividiéndose las primeras en operaciones corrientes (Capítulos 1 a 5) y de capital (Capítulos 6 y 7)

CAPÍTULO 1. Impuestos directos

CAPÍTULO 2 Impuestos indirectos

CAPÍTULO 3 Tasas, precios públicos y otros ingresos

CAPÍTULO 4 Transferencias corrientes

CAPÍTULO 5 Ingresos patrimoniales

CAPÍTULO 6 Enajenación de inversiones reales

CAPÍTULO 7 Transferencias de capital

CAPÍTULO 8 Activos financieros

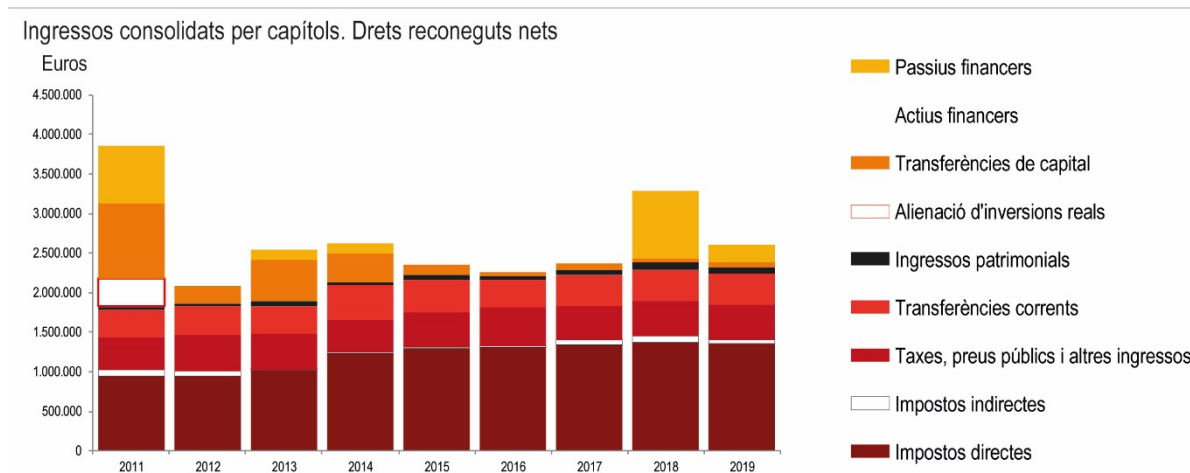
CAPÍTULO 9 Pasivos financieros

2.1.3.Partida d'ingressos

El capítol d'ingressos compren la següent estructura d'acord amb els següents capítols:

- Ingressos corrents: Impostos directes; Impostos indirectes; Taxes i altres ingressos; Transferències corrents; Ingressos patrimonials
- Ingressos de capital: Alienació d'inversions reals; Transferències de capital.
- Operacions financeres: Actius financers; Passius financers

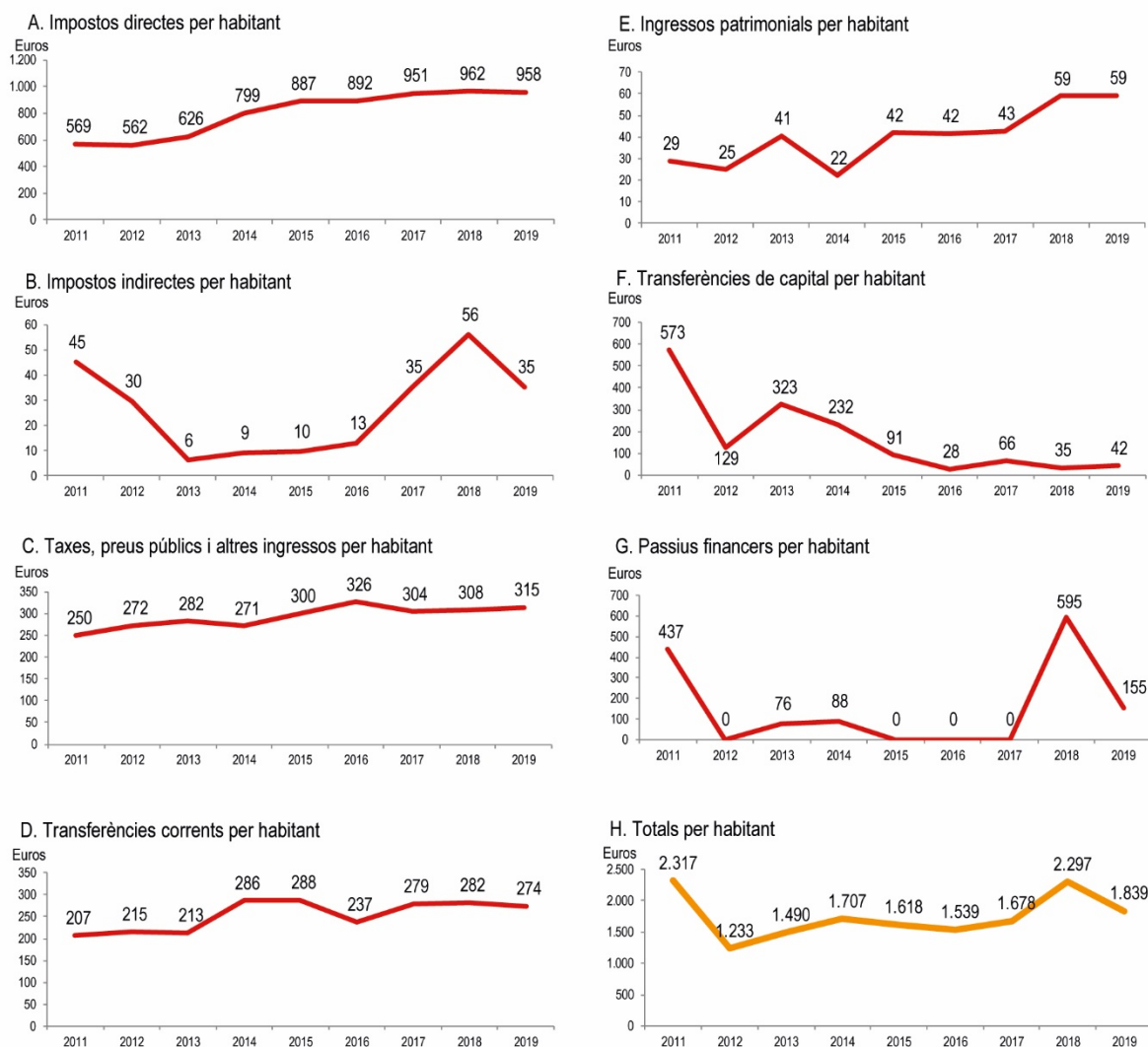
De l'anàlisi dels ingressos consolidats entre 2011 i 2019 (veure gràfica 1) es desprenen dos aspectes a valorar; d'una banda l'important sotrac en els comptes en 2012 respecte de 2011, en el que l'ingrés de transferències de capital van caure en 737 mil euros i d'altra, la recuperació progressiva dels ingressos per impostos directes fins assolir el màxim en 2018 (1.374.000 euros).



Gràfica 1 . Llívia. Liquidacions. Ingressos consolidats 2011-2019. Font: MUNICAT. Elaboració: AVRA

Desglossant els diferents capítols dels ingressos per habitant (veure gràfica 2):

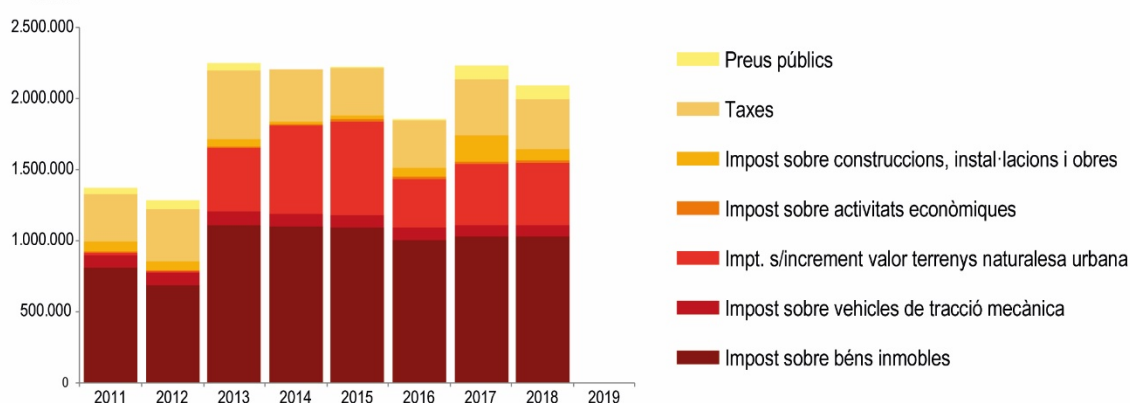
- Els Impostos directes (A) posen de manifest la capacitat contributiva del subjecte passiu en impostos sobre el capital i les activitats econòmiques i en el cas de Llívia passa de 569 euros/habitant en 2011 al pic màxim de 2018 de 962 euros/habitant.
- Pel que fa als impostos indirectes (B) com la recaptació de l'impost per la realització de qualsevol construcció, van tenir una forta caiguda al període 2011-2013 per estabilitzar-se els tres anys següents i experimentar un fort increment entre 2016 i 2018, moment de màxim amb 56 euros/habitant.
- Les taxes, preus públics i d'altres (C) han experimentat un lleuger increment, fins arribar a 2019 amb el segon pic més destacat després de 2016.
- Les transferències corrents (D) o ingressos de naturalesa no tributària són percebuts per les entitats locals sense contraprestació directa i en bona mida destinats a finançar operacions corrents; en el període analitzat la variació és estable i únicament entre 2013 i 2016 s'aprecia moviment fins novament estabilitzar-se entre els 270-282 euros/habitant.
- Els ingressos patrimonials (E) experimenten una important oscil·lació entre 2012 i 2014, per estabilitzar-se al voltant dels 42-43 euros/habitant i experimentant un fort increment fins als 59 euros/habitant per als anys 2018 i 2019.
- Relatiu a les transferències de capital (F) majoritàriament provinient de diputacions i consell comarcal, s'aprecia una tendència a la baixa des de l'any 2011 des dels 573 euros/habitants fins els 42 euros/habitant de 2019.
- Els passius financers (G) recullen el finançament de les entitats locals i els seus organismes autònoms procedent de l'emissió de deute, préstecs rebuts, dipòsits i fiances rebuts; els passius queden reduïts a "0" en 2012 per experimentar un lleuger increment entre 2012-2014 i créixer fins a nivells previs a 2011 fins als 595 euros/habitant, encara que a 2019 les xifres baixen fins als 155 euros/habitant.
- Els ingressos totals (H) per habitant tenen relació directa amb el context social; es pot apreciar una davallada del 2011 al 2012 de 2.317 a 1.233 euros/habitant, que comença a recuperar encara que molt lentament fins superar el llindar dels 2.000 euros habitant al 2018, encara que experimentant una lleugera baixada a 2019; caldrà veure el comportament dels ingressos a l'impacte de la COVID-19.



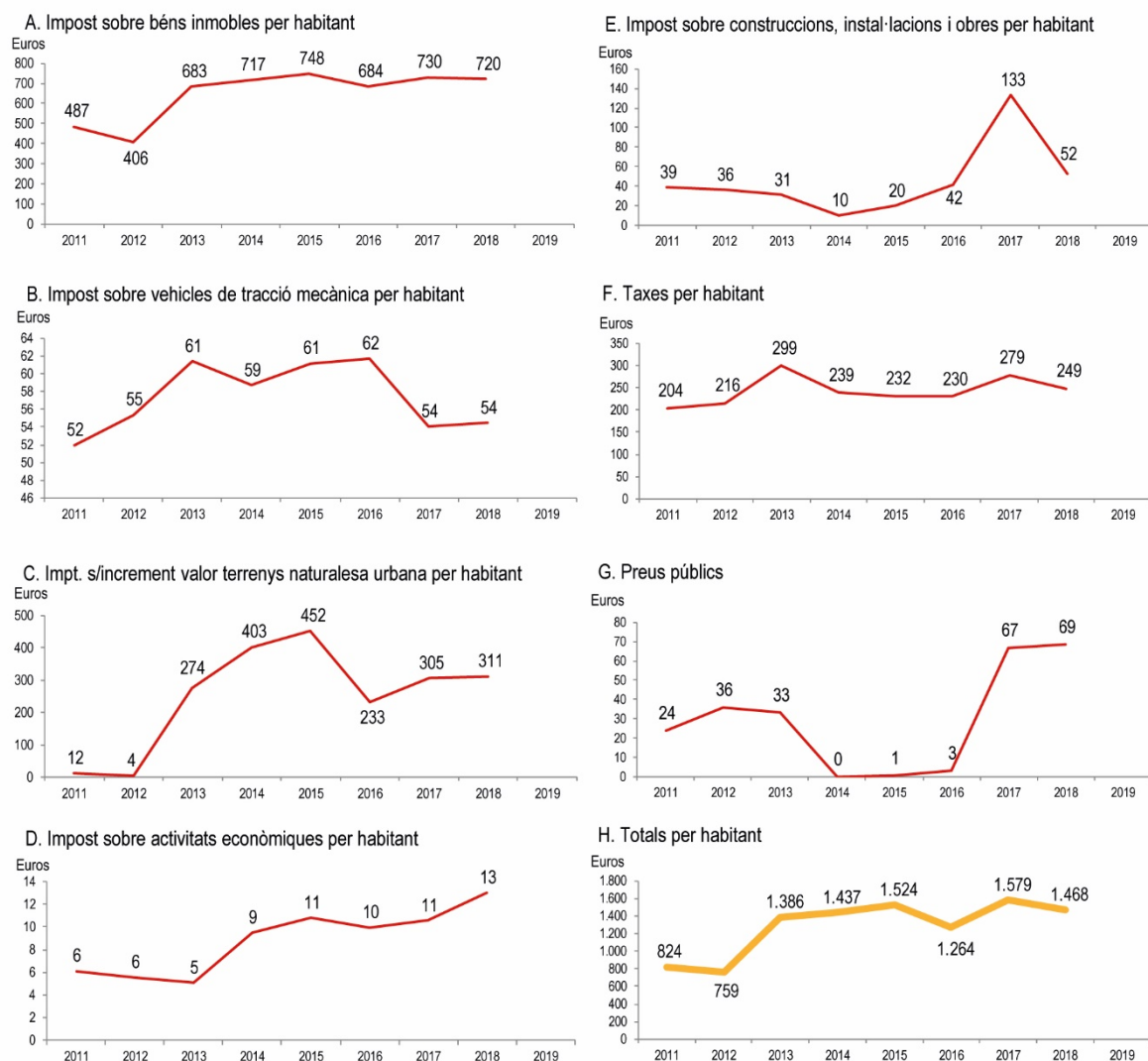
Gràfica 2. Llívia. Liquidacions. Ingressos per habitant, 2011-2019. Font: MUNICAT. Elaboració: AVRA

De l'anàlisi dels ingressos propis consolidats (veure gràfica 3) destaca la recuperació d'ingressos sobre l'impost sobre béns immobles a partir de 2013 i que s'ha mantingut estable dins a 2018 representant la partida d'ingressos més important per a l'ajuntament, amb una mitjana situada al voltant d'1 milió d'euros. La recaptació per l'IBI és converteix a partir de 2013 en la segona font d'ingressos a l'ajuntament desplaçant a la partida de les taxes a una tercera posició fins a l'actualitat.

Principals ingressos propis consolidats. Drets reconeguts nets



Gràfica 3. Llivia. Liquidacions. Ingressos propis consolidats, 2011-2019. Font: MUNCAT. Elaboració: AVRA



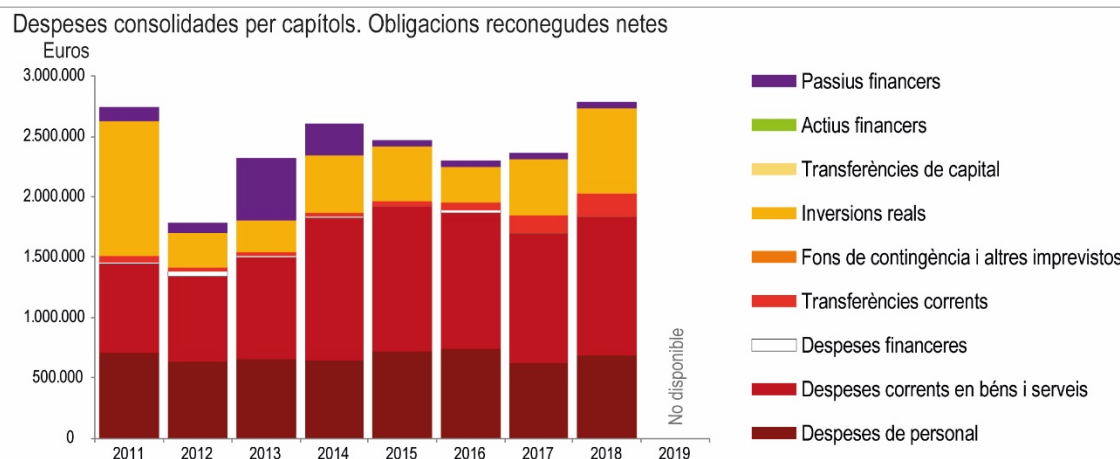
Gràfica 4. Llivia. Liquidacions. Ingressos consolidats per habitant, 2011-2019. Font: MUNCAT. Elaboració: AVRA

Desglossant els diferents capítols dels ingressos per habitant (veure gràfica 4):

- L'impost sobre béns immobles (A) (Urbà i rústec) posa de manifest la capacitat contributiva del subjecte passiu en impostos sobre el capital, i en el cas de Llívia passa de 406 euros/habitant de l'any 2011 als 683 de 2013, mantenint-se estable fins al 2018 al voltant dels 720-730 euros.
- Pel que fa a l'impost sobre vehicles (B), s'experimenta un important increment en la recaptació entre els anys 2011 i 2013, mantenint-se estable entre 2013-2016 entre els 69 i 72 euros/habitant, per baixar a nivells de 2012 als anys 2017 i 2018.
- En quant a l'impost per increment del valor del sòl (C) s'aprecia un fort increment recaptatori als anys 2012 i 2015, encara que amb un important descens a la meitat en 2013 que s'ha estabilitzat als voltants dels 305-311 euros/hab en els darrers anys.
- L'impost sobre l'activitat econòmica (D) relacionat amb activitats empresarials, professionals o artístiques, experimenta un increment destacat a partir del 2013 –que s'estanca en 2015– fins arribar a un pic màxim de 13 euros/hab i que permet evidenciar una major recaptació derivada de la millora del mercat laboral i de la salut del teixit empresarial.
- L'impost indirecte sobre construccions (E) permet evidenciar la caiguda i estancament generalitzat en la recaptació per l'activitat constructiva als anys posteriors a l'esclat de la crisi de 2008, fins a l'any 2014, moment en el que es trenca la tendència i es torna a generar ingressos; uns ingressos que marquen el seu pic màxim en 2017 amb 133 euros/hab, encara que a l'any següent es produeix una caiguda significativa, no obstant, amb una mitjana molt per sobre dels anys posteriors a la crisi.
- En quant al capítol de taxes (F) que integra partides diverses com la prestació de serveis públics i d'altres, els ingressos s'incrementen de manera significativa a l'any 2013, mantenint-se amb poques variacions en anys posteriors entre els 230 i 249 euros/habitant.
- Els preus públics (G) incorporen ingressos derivats de la prestació de serveis hospitalaris, educatius, esportius i culturals, experimentant una baixada molt important a l'any 2013 i que en anys posteriors es manté estable al voltant d'1 euro/habitant. En 2017 es torna a recuperar ingressos que ascendeixen fins els 67-69 euros habitant, pràcticament doblant l'entrada dels anys posteriors a la crisi.
- El còmput total d'ingressos per habitant (H), si bé la base de dades de MUNCAT no aporta dades per als anys 2010-2012, per anys posteriors es pot apreciar un increment lleuger però continuat que mostra la capacitat de l'Ajuntament per fer sostenible l'entrada de recursos, assolint en 2017 un màxim d'ingressos de 1.579 euros/habitant.

2.1.4. Partida de despeses

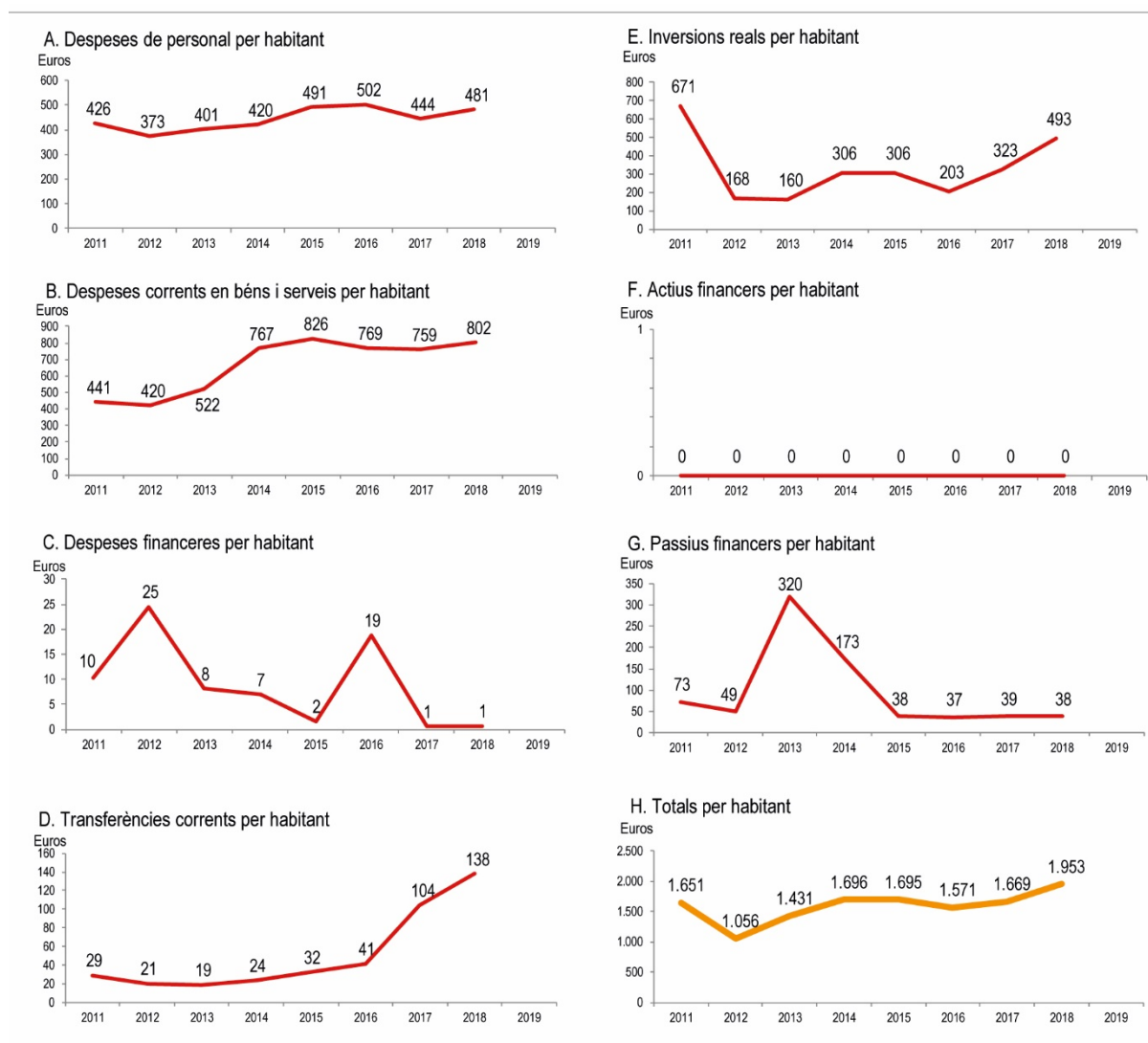
De les despeses consolidades (veure gràfica 5) destacar d'una banda un increment sostingut de la despesa de personal i la dràstica reducció dels passius financers des de 2014; destacar així mateix, la despesa en inversions reals que en 2018 es va acostant a nivells de 2011.



Gràfica 5. Llívia. Liquidacions. Despeses consolidades per capítols, 2011-2019. Font: MUNCAT. Elaboració: AVRA

Desglossant els diferents capítols de despeses per habitant (veure gràfica 6):

- De les despeses de personal (A) apreciar la reducció en els anys immediats a l'esclat de la crisi amb un mínim de 373 euros/habitant que experimenta una tendència creixent fins als 502 euros/habitant en 2018 i un ajust a la baixa en els dos últims anys.
- En quant a les despeses corrents en béns i serveis (B) que integren seguretat i mobilitat ciutadana, habitatge i urbanisme, benestar comunitari i medi ambient, la despesa es redueix en els anys posteriors a la crisi fins trencar al 2013 i pujar fins els màxims de despesa de 2015 amb un llindar de 826 euros/habitant, que es manté estable fins a 2019 al voltant dels 800 euros/habitant.

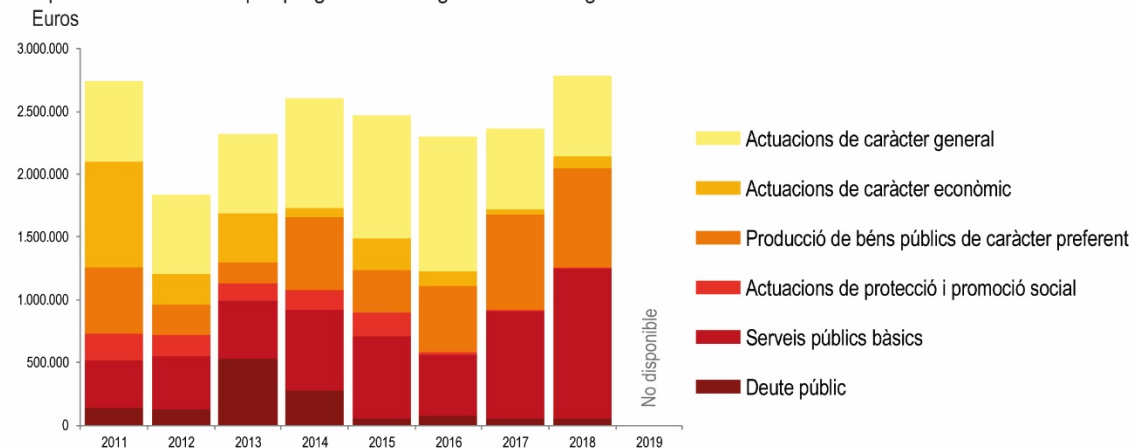


Gràfica 6. Llivia. Liquidacions. Despeses consolidades per habitant, 2011-2019. Font: MUNICAT. Elaboració: AVRA

- Pel que fa al capítol de despeses financeres (C), en destaquen els pics de 2012 i 2016, encara que estabilitzats en els darrers anys amb una mitjana d'1 euro/habitant.
- Les transferències corrents (D) que mesura les aportacions a d'altres entitats locals o empreses privades per finançar activitats o serveis els anys 2015-2017 experimenten partir del 2016 un creixement continuat en la despesa.
- El capítol d'inversions reals (E) que mesura la despesa municipal en la construcció o rehabilitació d'equipaments, adquisició de maquinària o de béns inventariables així com totes les actuacions que incrementin la vida útil del patrimoni municipal experimenta una important caiguda en 2012 resultat de la crisi, mantenint-se estable fins a 2016 any en que comença novament a experimentar un creixement fins assolir en 2018 els 493 euros/habitant.
- Els actius financers (F) inclouen bestretes de personal i compra de valors financers, i la despesa ha estat zero.
- Pel que fa als passius financers (G) que integra amortització de préstecs i crèdits, es redueix la despesa de manera significativa a l'any 2013, passant de 320 euros/habitant a 38 euros/habitant en 2015 i mantenint-se estable fins a l'actualitat.
- La despesa total per habitant (H) mostra una vegada més l'impacte en l'estalvi de les finances locals, amb un llindar de mínims entre els anys 2010 i 2012 amb un mínim de 1.056 euros/habitant que passa en 2018 a assolir els 1.953 euros/habitant en una tendència alcista motivada per la necessitat de l'Ajuntament de fer front a inversions i despeses que garanteixen el benestar de la seva població.

L'anàlisi de la despesa per programes (veure gràfica 7) permet evidenciar la caiguda de la despesa destinada al deute públic a partir del 2013 i l'increment progressiu de la despesa en béns públics bàsics; cal destacar així mateix la reducció en la partida d'actuacions de caràcter general en la que s'inclouen les despeses relatives a activitats que afectin, amb caràcter general, a l'entitat local, i que consisteixen en l'exercici de funcions de govern o de suport administratiu i de suport lògic i tècnic a tota l'organització.

Despeses consolidades per programes. Obligacions reconegudes netes



Gràfica 7. Llivia. Liquidacions. Despeses consolidades per programes, 2011-2019. Font: MUNICAT. Elaboració: AVRA

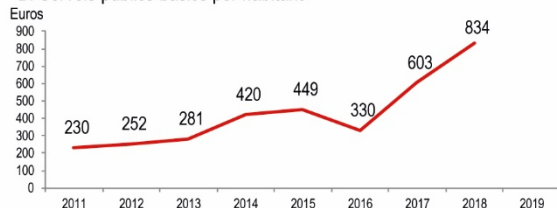
A. Deute públic per habitant



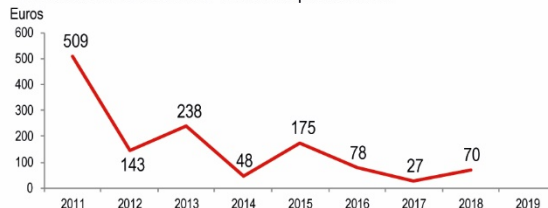
D. Producció de béns públics de caràcter preferent per habitant



B. Serveis públics bàsics per habitant



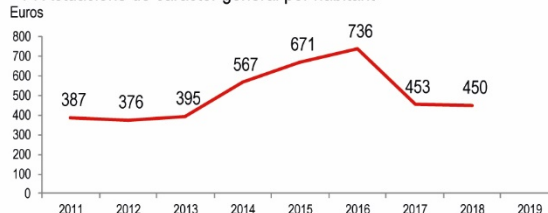
E. Actuacions de caràcter econòmic per habitant



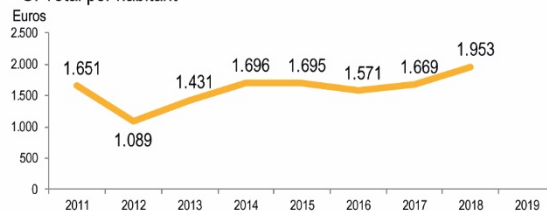
C. Actuacions de protecció i promoció social per habitant



F. Actuacions de caràcter general per habitant



G. Total per habitant



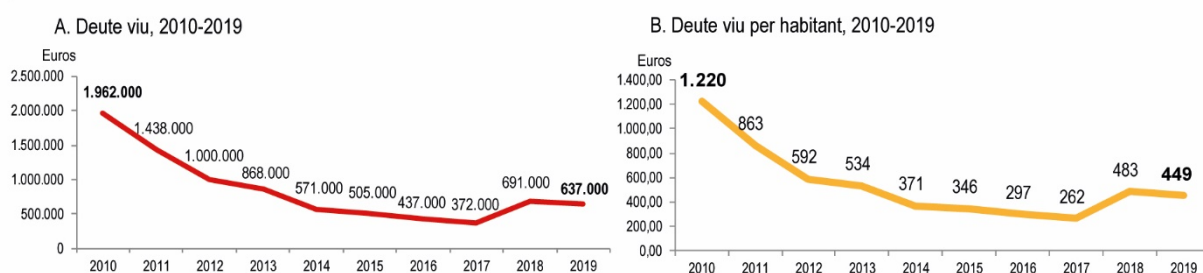
Gràfica 8. Llivia. Liquidacions. Despeses consolidades per programes per habitant, 2011-2019. Font: MUNICAT. Elaboració: AVRA

Desglossant els diferents capítols dels de despeses per habitant (veure gràfica 8):

- Relatiu al deute públic (A) que comprèn les despeses d'interessos i amortització del deute i altres operacions financeres de naturalesa anàloga, cal destacar la dràstica reducció del pic de 2013 de 328 euros/habitant fins als 39 euros/habitant de 2015 que es mantenen en anys següents amb petites variacions.
- La partida de serveis públics bàsics (B) cobreix les necessitats obligatòries del municipi: clavegueram, neteja, enllumenat, seguretat, i d'altres, sent la despesa més important que assumeix l'Ajuntament. Cal destacar el context d'estalvi de despesa dels anys immediatament posteriors a la crisi i el punt d'inflexió de 2013, moment a partir del qual, l'ajuntament torna progressivament a incrementar partides fins arribar a màxims en 2018.
- Pel que fa a les actuacions de protecció i promoció social (C) com els serveis socials, el foment de l'ocupació, Rescat Social, etc., es mantenen constants entre 2011 i 2015, per baixar dràsticament a partir de 2015 i fins situar-se al seu nivell més baix en 2018 amb 4 euros/habitant.
- La producció de béns públics de caràcter preferent (D) corresponen a despeses que realitzi l'entitat local en relació amb la sanitat, educació, cultura, amb l'oci i el temps lliure, esport, i, en general, tots aquells tendents a l'elevació o millora de la qualitat de vida; en aquest sentit es pot apreciar com a partir del 2015 l'Ajuntament deixa la pendularitat i aposta per mantenir una certa progressivitat en aquesta partida fins arribar al màxim de 2018 de 556 euros/habitant.
- La partida d'actuacions de caràcter econòmic (E) inclou accions que ajuden a desenvolupar el potencial dels diferents sectors econòmics, com infraestructures i transports; en aquest sentit, cal destacar la tendència a la baixa a partir de 2015, amb petites variacions.
- Pel que fa a les actuacions de caràcter general (F), s'aprecia un canvi de dinàmica en 2016 després d'anys d'inversió, estabilitzant-se als voltants dels 450 euros/habitant.
- El total de la despesa per programes (G) mostra la recuperació de la capacitat de l'Ajuntament d'incidir en la millora del benestar de la seva població després del període immediat a l'esclat de la crisi identificat en l'imaginar col·lectiu com anys de dràstica reducció de la inversió pública i de correcció de les finances locals dimensionades al voltant del sector de la construcció. En aquest sentit, Llivia ha estat capaç de créixer la despesa de manera sostenible i passar d'un context de contenció en 2012 amb 1.089 euros/habitant a pràcticament doblar-la fins vorejar els 2.000 euros/habitants en 2018 i que permet afrontar amb garanties la correcció de dèficits i la millora generalitzada de les condicions de vida de les seves veïnes i veïns.

2.1.5.El deute viu, 2010-2019

Les operacions de risc en crèdits financers, valors de renda fixa i préstecs o crèdits transferits a tercers experimenten una caiguda des de l'any 2010 arribant a mínims històrics en 2017 amb 372.000 euros equivalents a 262 euros/habitant, i mantenint-se en anys posteriors al voltant dels 450 euros/habitant.



Gràfica 9. Llivia. Liquidacions. Evolució del deute viu total i per habitant, 2011-2019. Font: MUNICAT. Elaboració: AVRA

2.2. Estimació de la inversió pública

L'Administració pública local en la seva qualitat d'Administració actuant, no suporta les despeses de inversió en les obres de urbanització. Els propietaris de sòl financen la totalitat de les despeses de producció per a la disposició de les parcel·les edificables.

Com l'Ajuntament no compta amb parcel·les en els sectors de desenvolupament del POUM no ha de contribuir a les despeses de urbanització com a propietari de sòl.

En el cas que l'Ajuntament actués com a propietari podria optar per abonar les despeses de urbanització en la modalitat de pagament en espècie o pagament amb parcel·les edificables. Aquest tipus d'operació no tindria repercussió pressupostària.

D'altra banda, en l'àmbit del PMU2 del POUM es preveu la implantació d'un equipament municipal de caire escolar que es preveu iniciar en el termini de tres anys des del lliurament de la urbanització, així com es preveu l'ampliació del cementiri municipal en l'àmbit del sector SUD.2.2.

$$\text{La inversió municipal (IM)} = 100.000\text{€}$$

2.3. Increment patrimonial de la nova ordenació

Els augments patrimonials que es produiran en les actuacions són:

- Obtenció de parcel·les destinades a equipaments

Nom			Superfície	%	Sòl	Sostre
PMU	02	Sant Guillem Nord (Llívia)	32.871,00	15,00%	4.930,65	7.395,98
PMU	03	Dipòsit (Cereja)	11.759,53	6,70%	787,89	1.181,83
PMU	04	Esqueres (Cereja)	5.156,00	5,00%	257,80	386,70
PMU	05	Carrer Puigmal (Gorguja)	6.445,13	7,20%	464,05	696,07
PMU	06	Formatgeria (Gorguja)	3.759,95	5,00%	188,00	282,00
SUD	01	Font de Tots (Llívia)	8.123,72	10,00%	812,37	1.218,56
SUD	02.2	Els Pradells 1 (Llívia)	27.753,00	23,40%	6.494,20	9.741,30
SUD	02.3	Camí d'Angostrina (Llívia)	24.750,00	5,00%	1.237,50	1.856,25
SUD	02.4	Les Bulloses (Llívia)	14.293,00	5,00%	714,65	1.071,98
SUD	03	Carretera a Sallagossa (Llívia)	32.607,21	5,00%	1.630,36	2.445,54
			167.518,54		17.517,47	26.276,20

- Obtenció de parcel·les lucratives on es materialitzarà l'aprofitament urbanístic corresponent a l'Administració. Com Administració actuant, rebrà parcel·les edificades urbanitzades per a suportar el 10% -15% de l'aprofitament urbanístic del sectors. (Estimació del valor en les fitxes per sectors)
- Obtenció dels sols dotacionals urbanitzats, vials i zones verdes, així com les obres de urbanització e infraestructures executades amb càrrec a les actuacions urbanitzadores.

Nom			Superfície		Espais lliures		Carrers
PMU	02	Sant Guillem Nord (Llívia)	32.871,00	15,00%	4.930,65	20,00%	6.574,20
PMU	03	Dipòsit (Cereja)	11.759,53	14,10%	1.658,09	24,00%	2.822,29
PMU	04	Esqueres (Cereja)	5.156,00	50,00%	2.578,00	3,00%	154,68
PMU	05	Carrer Puigmal (Gorguja)	6.445,13	10,00%	644,51	23,20%	1.495,27
PMU	06	Formatgeria (Gorguja)	3.759,95	10,00%	376,00	3,00%	112,80
SUD	01	Font de Tots (Llívia)	8.123,72	10,00%	812,37	20,00%	1.624,74
SUD	02.2	Els Pradells 1 (Llívia)	27.753,00	10,00%	2.775,30	4,00%	1.110,12
SUD	02.3	Camí d'Angostrina (Llívia)	24.750,00	10,00%	2.475,00	2,00%	495,00
SUD	02.4	Les Bulloses (Llívia)	14.293,00	10,00%	1.429,30	16,00%	2.286,88
SUD	03	Carretera a Sallagossa (Llívia)	32.607,21	10,00%	3.260,72	38,00%	12.390,74
			167.518,54		20.939,94		29.066,72

2.4. Estimació de les despeses i ingressos corrents

En aquest apartat s'ha ponderat l'impacte de l'actuació urbanitzadora a la Hisenda Pública, quantificant la despesa pública que comporta el manteniment de les infraestructures de nova creació i la prestació dels serveis resultants i els ingressos després de la recepció de l'actuació urbanitzadora.

2.4.1. Estimació de despeses corrents

En general, el POUM reproduceix les característiques bàsiques del model preexistent amb una ampliació de serveis recollits en el pressupost actual, per als quals es manté el mateix sistema de gestió.

S'estima la despesa corrent municipal a partir de la rati de repercussió per habitant, aplicada al número de nous habitants estimats en el POUM.

La mida de les llars de càlcul s'estima en 2,1 habitants/ llar.

Les dades utilitzades fan referència als sectors programats del POUM, àmbits a desenvolupar mitjançant planejament derivat, s'han exclòs els sectors classificats pel POUM com sol urbanitzable no delimitat.

Sòl residencial			Superfície de l'àmbit	Sostre màxim	Sostre màxim Habitatge	HAB Lliure	Sostre HPP	HPP
PMU	02	Sant Guillem Nord (Llivia)	32.871,00	10.683,	10.683,08	60	3.204,92	32
PMU	03	Dipòsit (Cereja)	11.759,53	2.142,1	2.142,12	12	642,63	5
PMU	04	Esqueres (Cereja)	5.156,00	714,62	714,62	4	214,39	2
PMU	05	Carrer Puigmal (Gorquia)	6.445,13	1.267,6	1.267,63	7	380,29	3
SUD	01	Font de Tots (Llivia)	8.123,72	3.411,9	2.388,37	14	716,51	6
SUD	02.2	Els Pradells 1 (Llivia)	27.753,00	5.090,4	4.221,73	39	1.266,52	17
SUD	02.3	Camí d'Anostrina (Llivia)	24.750,00	4.909,6	3.882,53	36	1.164,76	16
SUD	02.4	Les Bulloses (Llivia)	14.293,00	3.205,2	2.218,99	21	665,70	9
Total			131.151,3	31.424,	27.519,07	193	8.255,72	90

Sòl hotel·ler

PMU	06	Formatgeria (Gorguja)	3.759,95	1.849,90
-----	----	-----------------------	----------	----------

Sòl industrial

SUD	03	Carretera a Sallagossa (Llivia)	32.607,21	12.260,31
-----	----	---------------------------------	-----------	-----------

El POUM preveu un total de 283 habitatges nous, mantenint la tendència municipal del 13% d'habitatges buits, 30% habitatges principals i un ocupació de les llars de 2.1 persones, l'increment de població màxima previsible es de 517 habitants, dels quals s'estima que siguin residents 155.

Per a l'avaluació es prenen les despeses totals de Llivia amb 1.431 habitants (2020) de 3.323.715 €, que suposen 2.322,66 € per habitant.

Deute públic		128.475,00 €
Serveis públics bàsics		1.048.177,00 €
Seguretat i mobilitat ciutadana		101.901,00 €
	Administració general seguretat i protecció civil	92.301,00 €
	Ordenació del trànsit i de l'estacionament	9.600,00 €
Habitatge i urbanisme		487.076,00 €
	Administració general d'habitatge i urbanisme	31.468,00 €
	Urbanisme	3.000,00 €
	Vies públiques	452.608,00 €
Benestar comunitari		433.200,00 €
	Clavegueram	6.000,00 €
	Sanejament, abastament i distribució d'aigües	9.000,00 €
	Neteja viària	8.200,00 €
	Cementiri i serveis funeraris.	6.000,00 €
	Enllumenat públic	120.000,00 €
	Recollida, gestió i tractament de residus	284.000,00 €
Medi ambient		26.000,00 €
	Parcs i jardins	26.000,00 €
Actuacions de protecció i promoció social		19.600,00 €
Serveis socials i promoció social		19.600,00 €
	Assistència social primària	19.600,00 €
Producció de béns públics de caràcter preferent		1.111.430,00 €
Sanitat		14.000,00 €
	Protecció de la salubritat pública	5.000,00 €
	Hospitals, serveis assistencials, centres de salut	9.000,00 €
Educació		191.681,00 €
	Promoció educativa	191.681,00 €
Cultura		483.411,00 €
	Administració general de cultura	31.000,00 €
	Museus i arts plàstiques	182.311,00 €
	Protecció i gestió del patrimoni historicoartístic	160.000,00 €
	Lleure i temps lliure	26.000,00 €
	Festes populars i celebracions	84.100,00 €
Esport		422.338,00 €
	Promoció i foment de l'esport	34.500,00 €
	Instal·lacions esportives	180.000,00 €
	Administració general d'esports	207.838,00 €
Actuacions de caràcter econòmic		163.800,00 €
Agricultura, ramaderia i pesca		3.000,00 €
	Altres actuacions agricultura, ramaderia i pesca	3.000,00 €
Comerç, turisme i petites i mitjanes empreses		95.800,00 €
	Ordenació i promoció turística	95.800,00 €
Infraestructures		65.000,00 €
	Administració general d'infraestructures	65.000,00 €
Actuacions de caràcter general		852.234,00 €
Òrgans de govern		180.150,00 €
	Òrgans de govern	180.150,00 €
Serveis de caràcter general		596.084,00 €
	Administració general	593.484,00 €
	Coord. organització institucional entitats locals	2.600,00 €
Administració financera i tributària		76.000,00 €
	Gestió del sistema tributari	75.000,00 €
	Gestió del deute i de la tesoreria	1.000,00 €
TOTAL DESPESES		3.323.715,00 €

De manera que la projecció de les despeses corrents pressupostaries segons el major numero de habitants de la nova ordenació urbanística és:

TOTAL DESPESES (2020)	3.323.715,00 €
Població 2020	1.431,00
Despesa per habitant	2.322,65 €
Habitants POUM (residents)	155
Increment despesa POUM	360.011,17 €

Per tal de tenir una visió completa de la realitat municipal cal tenir en compte la població estacional.

Les estimacions de població estacional permeten tenir una aproximació a les càrregues de població que suporta cada municipi i mesuren el nombre de persones que hi ha en un municipi en mitjana anual i en mitjana trimestral. En el càlcul s'hi inclouen les persones que tenen algun tipus de vinculació o relació amb el municipi, ja sigui perquè hi resideixen, hi treballen, hi estudien o perquè, sense ser la residència habitual, hi passen algun període de temps (vacances, estiu, caps de setmana, etc.), tant en residències pròpies com en cases de familiars o amics o establiments turístics (hotels, càmpings, apartaments, etc.).

La unitat de mesura són les persones equivalents a temps complet per any. Cada dia que una persona està present en un municipi equival a 1/365 persones equivalents a temps complet anual (d'ara endavant, ETCA). Així, per exemple, una persona que passa una setmana de vacances a un municipi equival a 0,02 persones ETCA.

De la població estacional no es disposen dades per municipi però es mostren les dades a nivell comarcal i a continuació es mostren les dades obtingudes extrapolant pel pes del municipi a la comarca.

	Població estacional ETCA (entrades i sortides)	Població resident	Població ETCA (Mitjana anual Persones/dia)	Població ETCA (%)
2020	224	1.431,00	1.655	115,66%
2019	289	1.417,00	1.706	120,43%
2018	298	1.428,00	1.726	120,86%
2017	304	1.415,00	1.719	121,51%
2016	289	1.467,00	1.756	119,71%
2015	294	1.456,00	1.750	120,17%

Unitats: Persones en equivalència a temps complet anual (ETCA). Font: Idescat. Estimacions de població estacional (base 2016).

Notes: - Població ETCA (%) = Població ETCA / Població resident x 100.

	Població estacional ETCA					Població resident	Població ETCA
	T1	T2	T3	T4	Mitjana		
2020	179	117	533	69	225	1.431,00	1.656
2019	192	184	629	154	290	1.417,00	1.707
2018	242	164	635	153	298	1.428,00	1.726
2017	205	187	657	168	304	1.415,00	1.719
2016	231	138	636	151	289	1.467,00	1.756
2015	196	174	671	131	293	1.456,00	1.749

Segons un estudi realitzat pel Consell Comarcal al 2009 que radiografia de dalt a baix el veí de segona residència, la mitjana d'utilització de les cases és de 50,9 dies. Les dades sobre ús de les cases estableix que l'època de més ocupació és l'estiu, amb una mitjana de 19 dies. L'hivern és la segona, amb una mitjana de 13,8 dies, mentre que durant la primavera i la tardor els habitatges són ocupats 9,7 i 8,1 dies. L'estudi també analitza els hàbits dels segons residents, que dibuixen una llar de tres integrants.

Per tant, a l'any 2020 Llívia va tenir una població resident de 1.431 habitants però s'estima una població màxima de 1.964 persones.

Refent el càlcul de la despesa per habitant tenint en compte la població estacional obtenim la taula següent:

TOTAL DESPESES	3.323.716,00 €
Població 2020 màxima	1.964,00
Despesa per habitant	1.692,32 €
Habitants POUM (màxim)	517
Increment despesa POUM	874.929,31 €

2.4.2. Estimació dels ingressos corrents

Tributs directament relacionats amb els immobles i l'activitat immobiliària

Impost de Bens Immobles (IBI).

La ponència de valors cadastrals de Llívia es del 2008. Tenint en compte que la urbanització s'entregui a l'Ajuntament entre els anys 2030-2040, i que les primeres edificacions s'iniciaran el 2032, per a l'estimació del càlcul es pren l'any 2035 amb un coeficient d'actualització constant de 1 anual.

Ejercicio	Coeficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores
2021	--
2020	--
2019	--
2018	--
2017	--
2016	0,70
2015	--
2014	0,73
2013	--
2012	--
2011	1,00
2010	1,01
2009	1,02
Mitjana	0,89

Els nous sectors s'identifiquen amb la zona de valor PR28 i el repartiment del sostre es:

Habitatge	19.263,35	38,46%
HPP	8.255,72	16,48%
Hotel	6.169,46	12,32%
Industrial	12.260,31	24,48%
Total sostre	50.088,57	100,00%

Zona de valor	PR28
Habitatge	1.018,00 €
Comercial	712,00 €
Oficinas	712,00 €
Industrial	509,00 €
Turístic	1.018,00 €
Garatges	170,00 €
Otros2	122,00 €
Otros3	170,00 €
Zona .Verda	101,80 €
Equipament	763,50 €
VALOR UNITARIO Inicial	20,29 €
REDUCCIÓN UA	-
REDUCCIÓN NU	0,80

El valor cadastral dels solars d'us residencial (actualització =1) serà:

Ordenança municipal : Tipus impositiu 2021: 0,518

Us	RM	VV	Caa	Any	VC	
Valor cadastral habitatge	0,50	1.018,00 €	1	2035	13	509,00 €
Valor cadastral hotelier	0,50	1.018,00 €	1	2035	13	509,00 €
Valor cadastral industrial	0,50	509,00 €	1	2035	13	254,50 €
	Sostre	Valor cadastral		Tipus		
Habitatge+ Hotel	33.688,53	509,00 €	17.147.461,77 €	0,518	88.823,85 €	
Industrial	12.260,31	254,50 €	3.120.248,90 €	0,518	16.162,89 €	
					104.986,74 €	

El valor de l'IBI dels immobles edificats serà, tenint en compte un Valor de construcció MBC 600 (ponència) i els Coeficient del valor de les construccions fixats a la Norma 20 del RD 1020/93.

Ús	MBC	Coeficient	Sostre	Tipus	
Edificació oberta residencial/ aïllada	600,00 €	1,325	19.263,35	0,518	79.328,40 €
HPP	600,00 €	1,05	8.255,72	0,518	26.941,72 €
Hotelier	600,00 €	2,1	6.169,46	0,518	40.266,83 €
Industrial	600,00 €	0,75	12.260,31	0,518	28.578,78 €
					175.115,73 €

El valor de l'IBI del sòl no programat i el sòl urbanitzable abans de la seva consolidació serà:

El valor cadastral serà el valor unitari de la ponència (20,29€) per la superfície de sòl.

Ús	RM	VU	Sòl	Tipus	
Sòl Sectors	0,50	20,29 €	167.518,54	0,518	8.803,28 €

Impost de construccions (ICIO)

La base de l'impost es el cost real de la construcció (PEM) =VC/1.15 (DG+BI)

Us	MBC	m2 construïts	DG+BI	Tipus	ICIO
habitatge	795,00 €	27.519,07	1,15	4%	1.006.372,39 €
hotelier	1.260,00 €	6.169,46	1,15	4%	357.581,90 €
industrial	450,00 €	12.260,31	1,15	4%	253.788,42 €
					1.769.132,27 €

Impost de l'Incremento de Valor de los Terrenys de Naturalesa Urbana. IIVTNU

La multitud de variables a tenir en compte i la disparitat de situacions que es poden presentar en cada actuació fan establir una hipòtesi per a simplificar i realitzar una estimació raonable dels ingressos.

valor	% venta	increment anual	anys		tipus	IIVTNU
20.267.710,67 €	50%	3,20%	5	1.789.986,25 €	30%	486.425,06 €

Ingressos no vinculats a l'activitat immobiliària

Els ingressos per impostos com l'Impost d'activitats econòmiques (IAE), Impost de Vehicles de Tracció Mecànica (IVTM), taxes, transferències corrents i ingressos patrimonials es pot estimar en el quadre següent:

Impostos directes		1.213.615,00 €
Impostos sobre el capital		1.390.000,00 €
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	75.000,00 €	
Impost sobre activitats econòmiques		15.000,00 €
Impost sobre activitats econòmiques	15.000,00 €	
Taxes, preus públics i altres ingressos		502.000,00 €
Taxes per la prestació de serveis públics bàsics	247.600,00 €	
Servei de clavegueram	30.000,00 €	
Servei de recollida d'escombraries	217.500,00 €	
Altres taxes per prestació de serveis bàsics	100,00 €	
T. prestació serveis públics carac. social i pref.	47.500,00 €	
Serveis educatius	25.000,00 €	
Serveis esportius	500,00 €	
Altres taxes prest. serveis de caràcter preferent	22.000,00 €	
Taxes per activitats de competència local	8.500,00 €	
Taxa per expedició de documents	1.000,00 €	
Altres taxes per activitats de competència local	1.000,00 €	
T. ús privatiu o aprofit. espai domini públ. local	44.200,00 €	
Taxa per entrada de vehicles	3.000,00 €	
T. ús priv. aprof. esp. empr. explot. serv. subm.	30.000,00 €	
T. ús priv. aprof. esp. empr. explot. serv.elec.	6.700,00 €	
Altres taxes per l'ús privatiu del domini públic	4.500,00 €	
Preus públics	86.100,00 €	
Serveis esportius	50.000,00 €	
Entrades a museus, exposicions i espectacles	36.000,00 €	
Altres preus públics	100,00 €	
Altres ingressos	68.100,00 €	
Multes	50.000,00 €	
Rec. període executiu i decl. extemp. s/req. previ	1.000,00 €	
Interessos de demora	15.000,00 €	
Indemnitzacions d'assegurances de no vida	100,00 €	
Altres ingressos diversos	2.000,00 €	
Transferències corrents		558.115,00 €
Transferències de capital		70.000,00 €

Impostos directes per habitant	1.431,00	848,09 €
Habitants POUM residents	155,00	131.453,76 €
Habitants POUM màxim	517,00	438.461,88 €

2.5. Anàlisi del saldo fiscal del POUM

Un cop estimats els ingressos i les despeses públiques potencials del POUM s'analitza l'efecte del nou planejament sobre el pressupost municipal.

En l'avaluació de l'impacte del POUM sobre el pressupost municipal cal tenir en compte 3 escenaris de desenvolupament temporal que representen els ritmes d'edificació després del lliurament de la urbanització a l'Ajuntament.

- Escenari normal. L'edificació s'executa a un ritme adequat a la demanda mitjana. Per ús residencial, es considera una demanda d'habitatge nou en 8-10 habitatges/1000 habitants i any, que en el cas de Llívia equival a 12 habitatges l'any.
- Escenari recessiu. El ritme de producció immobiliària es el 50% de l'escenari normal és a dir de 6 habitatges/any
- Escenari expansiu. El ritme de construcció d'edificacions es el doble de l'escenari normal, es a dir de 24 habitatges/any.

Les dades estadístiques ens indiquen que actualment l'escenari està per sota del recessiu però la mitjana dels deu darrers anys es podria assimilar a un escenari normal.

	Habitatges acabats
2020	4
2019	36
2018	0
2017	28
2016	0
2015	26
2014	2
2013	3
2012	3
2011	9
2010	10
Mitjana	11

A continuació es presenten les dades de producció dels 283 habitatges nous del POUM en els tres escenaris possibles

Escenari normal.	12 hab/any	24 anys
Escenari recessiu	6 hab/any	47 anys
Escenari expansiu	24 hab/any	12 anys

De l'estudi de despeses i ingressos s'obtenen els resultats següents:

Ingressos totals	2.378.365,66 €
Ingressos anuals	438.461,88 €
Despeses anuals	360.011,17 €

Tot i que la repercussió en els pressuposts municipals s'ha d'obtenir analitzant any a any a partir de la recepció de la urbanització, amb les dades aconseguides es conclou que la viabilitat del POUM, conservant l'estructura pressupostària de l'Ajuntament, es garanteix en escenaris normals i expansius. Tanmateix, per tal d'aconseguir l'equilibri anual de despeses i ingressos corrents caldria fixar població al territori.

V.FITXES

PMU 02 SANT GUILLEM NORD (LLÍVIA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	32.871,00		
índex Edificabilitat Bruta	0,33	Aprofitament (m2st)	10.683,08
Densitat	27,95	Potencial habitatges (ud)	92
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	15,00%	15,00%	20,00%
Cessió sistemes (m2)	4.930,65	4.930,65	6.574,20
Vu Despeses urbanització	65,20 €		163,00 €
Despeses urbanització	321.478,39 €		1.071.594,62 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	1.393.073,01 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	16.435,50						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	100,00						
Habitatge lliure (m2)	11.504,85	70,00	0,65	125,00	7.478,15	59,83	
Habitatge de protecció (m2)	4.930,65	30,00	0,65	100,00	3.204,92	32,05	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	0,00	e neta	0,00	Sostre (m2)		0,00	

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renda lliure	3.508,20 €	1,40	1.048,57 €	1.457,29 €	7.478,15
Habitatge de protecció	1.428,89 €	1,20	815,56 €	375,18 €	3.204,92
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	0,00
Valor del sòl	12.100.243,87 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	10,00%	Vs cessió	1.210.024,40 €		
Valor del sòl -Total despeses	9.497.146,46 €	Vu (€/m2 sòl)	288,92 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament		
Habitatge renda lliure	1.457,29 €	1,00	7.478,15		
Habitatge de protecció	375,18 €	0,26	825,11		
Usos no residencials	279,71 €	0,19	0,00		
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	10,00%	u.a. cessió	830,33		
Repartiment per usos (%)	hll 35,00	hpp	65,00	noR	0,00
Aprofitament (m2st)	hll 290,61	hpp	2.096,36	noR	0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 447,10	hpp	3.225,17	noR	0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 2	hpp	21		
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 423.508,54 €	hpp	786.515,86 €	noR	0,00 €

PMU 03 DIPÒSIT (CEREJA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	11.759,53		
índex Edificabilitat Bruta	0,18	Aprofitament (m2st)	2.142,12
Densitat	14,72	Potencial habitatges (ud)	17
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	14,10%	6,70%	24,00%
Cessió sistemes (m2)	1.658,09	787,89	2.822,29
Vu Despeses urbanització	16,30 €		163,00 €
Despeses urbanització	27.026,93 €		460.032,81 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	487.059,74 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	6.491,26					
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	100,00					
Habitatge lliure (m2)	4.543,88	70,00	0,33	125,40	1.499,48	11,96
Habitatge de protecció (m2)	1.947,38	30,00	0,33	120,00	642,63	5,36
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	0,00	e neta	0,00	Sostre (m2)		0,00

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renda lliure	3.508,20 €	1,40	1.048,57 €	1.457,29 €	1.499,48
Habitatge de protecció	1.428,89 €	1,20	815,56 €	375,18 €	642,63
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	0,00
Valor del sòl	2.426.279,56 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	363.941,95 €		
Valor del sòl -Total despeses	1.575.277,87 €	Vu (€/m2 sòl)	133,96 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament
Habitatge renta lliure	1.457,29 €	1,00	1.499,48
Habitatge de protecció	375,18 €	0,26	165,45
Usos no residencials	279,71 €	0,19	0,00
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	249,74
Repartiment per usos (%)	hll 60,00	hpp 40,00	noR 0,00
Aprofitament (m2st)	hll 149,84	hpp 388,02	noR 0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 454,07	hpp 1.175,81	noR 0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 1	hpp 3	
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 218.365,17 €	hpp 145.576,78 €	noR 0,00 €

PMU 04 ESQUERES (CEREJA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	5.156,00		
índex Edificabilitat Bruta	0,14	Aprofitament (m2st)	714,62
Densitat	11,20	Potencial habitatges (ud)	6
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	50,00%	5,00%	3,00%
Cessió sistemes (m2)	2.578,00	257,80	154,68
Vu Despeses urbanització	16,30 €		163,00 €
Despeses urbanització	42.021,40 €		25.212,84 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	67.234,24 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	2.165,52						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	100,00						
Habitatge lliure (m2)	1.515,86	70,00	0,33	125,40	500,24	3,99	
Habitatge de protecció (m2)	649,66	30,00	0,33	120,00	214,39	1,79	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	0,00	e neta	0,00	Sostre (m2)		0,00	

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renta lliure	3.508,20 €	1,40	1.048,57 €	1.457,29 €	500,24
Habitatge de protecció	1.428,89 €	1,20	815,56 €	375,18 €	214,39
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	0,00
Valor del sòl	809.420,14 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	121.413,03 €		
Valor del sòl -Total despeses	620.772,87 €	Vu (€/m2 sòl)	120,40 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament		
Habitatge renta lliure	1.457,29 €	1,00	500,24		
Habitatge de protecció	375,18 €	0,26	55,19		
Usos no residencials	279,71 €	0,19	0,00		
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	83,31		
Repartiment per usos (%)	hll 40,00	hpp	60,00	noR	0,00
Aprofitament (m2st)	hll 33,33	hpp	194,17	noR	0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 100,99	hpp	588,38	noR	0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 0	hpp	2		
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 48.565,21 €	hpp	72.847,82 €	noR	0,00 €

PMU 05 CARRER PUIGMAL (GORGUJA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	6.445,13		
índex Edificabilitat Bruta	0,20	Aprofitament (m2st)	1.267,63
Densitat	15,90	Potencial habitatges (ud)	10
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	7,20%	23,20%
Cessió sistemes (m2)	644,51	464,05	1.495,27
Vu Despeses urbanització	16,30 €		163,00 €
Despeses urbanització	10.505,56 €		243.729,02 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	254.234,59 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privat)

Superfície sòl us privat	3.841,30						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	100,00						
Habitatge lliure (m2)	2.688,91	70,00	0,33	125,40	887,34	7,08	
Habitatge de protecció (m2)	1.152,39	30,00	0,33	120,00	380,29	3,17	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	0,00	e neta	0,00	Sostre (m2)		0,00	

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) /	K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)
Habitatge renda lliure	3.508,20 €	1,40	1.048,57 €	1.457,29 €	887,34
Habitatge de protecció	1.428,89 €	1,20	815,56 €	375,18 €	380,29
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	0,00
Valor del sòl	1.435.786,09 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%		Vs cessió	215.367,92 €	
Valor del sòl -Total despeses	966.183,58 €		Vu (€/m2 sòl)	149,91 €	

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament
Habitatge renta lliure	1.457,29 €	1,00	887,34
Habitatge de protecció	375,18 €	0,26	97,91
Usos no residencials	279,71 €	0,19	0,00
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	147,79
Repartiment per usos (%)	hll 55,00	hpp 45,00	noR 0,00
Aprofitament (m2st)	hll 81,28	hpp 258,32	noR 0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 246,31	hpp 782,78	noR 0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 1	hpp 2	
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 118.452,36 €	hpp 96.915,56 €	noR 0,00 €

PMU 06 FORMATGERIA (GORGUJA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	3.759,95		
índex Edificabilitat Bruta	0,49	Aprofitament (m2st)	1.849,90
Densitat	0,00	Potencial habitatges (ud)	0
Ús característic		Activitat econòmica	

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	5,00%	3,00%
Cessió sistemes (m2)	375,99	188,00	112,80
Vu Despeses urbanització	16,30 €		163,00 €
Despeses urbanització	6.128,72 €		18.386,15 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	24.514,87 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	3.083,16						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	0,00						
Habitatge lliure (m2)	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Habitatge de protecció (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	100,00	e neta	0,60	Sostre (m2)		1.849,90	

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renta lliure	3.508,20 €	1,40	1.048,57 €	1.457,29 €	0,00
Habitatge de protecció	1.428,89 €	1,20	815,56 €	375,18 €	0,00
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	1.849,90
Valor del sòl	517.434,05 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	77.615,11 €		
Valor del sòl -Total despeses	415.304,06 €	Vu (€/m2 sòl)	110,45 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament
Habitatge renta lliure	1.457,29 €	1,00	0,00
Habitatge de protecció	375,18 €	0,26	0,00
Usos no residencials	279,71 €	0,19	355,07
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	53,26
Repartiment per usos (%)	hll 0,00	hpp 0,00	noR 100,00
Aprofitament (m2st)	hll 0,00	hpp 0,00	noR 277,48
Equivalent en m2 sòl	hll 0,00	hpp 0,00	noR 462,47
Equivalent en num. habitatges	hll 0	hpp 0	
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 0,00 €	hpp 0,00 €	noR 77.615,11 €

SUD 01 FONT DE TOTS (LLÍVIA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	8.123,72		
índex Edificabilitat Bruta	0,42	Aprofitament (m2st)	3.411,96
Densitat	24,50	Potencial habitatges (ud)	20
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	10,00%	20,00%
Cessió sistemes (m2)	812,37	812,37	1.624,74
Vu Despeses urbanització	16,30 €		163,00 €
Despeses urbanització	13.241,66 €		264.833,28 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	278.074,95 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	4.874,23					
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	70,00					
Habitatge lliure (m2)	2.388,37	70,00	0,70	120,00	1.671,86	13,93
Habitatge de protecció (m2)	1.023,59	30,00	0,70	120,00	716,51	5,97
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	30,00	e neta	0,70	Sostre (m2)	1.023,59	

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) /	K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)
Habitatge renda lliure	3.125,48 €	1,40	1.048,57 €	1.183,92 €	1.671,86
Habitatge de protecció	1.350,13 €	1,20	932,06 €	193,05 €	716,51
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	1.023,59
Valor del sòl	2.403.972,89 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%		Vs cessió	360.595,95 €	
Valor del sòl -Total despeses	1.765.301,99 €		Vu (€/m2 sòl)	217,30 €	

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament		
Habitatge renta lliure	1.183,92 €	1,00	1.671,86		
Habitatge de protecció	193,05 €	0,16	116,83		
Usos no residencials	279,71 €	0,24	241,83		
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	304,58		
Repartiment per usos (%)	hll 60,00	hpp	40,00	noR	0,00
Aprofitament (m2st)	hll 182,75	hpp	747,16	noR	0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 261,07	hpp	1.067,37	noR	0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 2	hpp	6		
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 216.357,57 €	hpp	144.238,38 €	noR	0,00 €

SUD 02.2 ELS PRADELLS 1 (LLÍVIA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	27.753,00		
índex Edificabilitat Bruta	0,18	Aprofitament (m2st)	5.090,40
Densitat	20,28	Potencial habitatges (ud)	56
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	23,40%	4,00%
Cessió sistemes (m2)	2.775,30	6.494,20	1.110,12
Vu Despeses urbanització	16,30 €		163,00 €
Despeses urbanització	45.237,39 €		180.949,56 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	226.186,95 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	17.373,38						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	90,00						
Habitatge lliure (m2)	10.945,23	70,00	0,27	75,00	2.955,21	39,40	
Habitatge de protecció (m2)	4.690,81	30,00	0,27	75,00	1.266,52	16,89	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	10,00	e neta	0,50	Sostre (m2)	868,67		

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renda lliure	3.125,48 €	1,40	1.048,57 €	1.183,92 €	2.955,21
Habitatge de protecció	1.350,13 €	1,20	932,06 €	193,05 €	1.266,52
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	868,67
Valor del sòl	3.986.196,59 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	597.929,51 €		
Valor del sòl -Total despeses	3.162.080,13 €	Vu (€/m2 sòl)	113,94 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament		
Habitatge renta lliure	1.183,92 €	1,00	2.955,21		
Habitatge de protecció	193,05 €	0,16	206,52		
Usos no residencials	279,71 €	0,24	205,23		
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	505,04		
Repartiment per usos (%)	hll 59,00	hpp	41,00	noR	0,00
Aprofitament (m2st)	hll 297,98	hpp	1.269,90	noR	0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 1.103,61	hpp	4.703,32	noR	0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 4	hpp	17		
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 352.778,41 €	hpp	245.151,10 €	noR	0,00 €

SUD 02.3 CAMÍ D'ANGOSTRINA (LLÍVIA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	24.750,00		
índex Edificabilitat Bruta	0,20	Aprofitament (m2st)	4.909,66
Densitat	20,92	Potencial habitatges (ud)	52
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	5,00%	2,00%
Cessió sistemes (m2)	2.475,00	1.237,50	495,00
Vu Despeses urbanització	65,20 €		163,00 €
Despeses urbanització	161.370,00 €		80.685,00 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	242.055,00 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

Superfície sòl us privatiu	20.542,50						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	90,00						
Habitatge lliure (m2)	12.941,78	70,00	0,21	75,00	2.717,77	36,24	
Habitatge de protecció (m2)	5.546,48	30,00	0,21	75,00	1.164,76	15,53	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	10,00	e neta	0,50	Sostre (m2)	1.027,13		

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renda lliure	3.125,48 €	1,40	1.048,57 €	1.183,92 €	2.717,77
Habitatge de protecció	1.350,13 €	1,20	932,06 €	193,05 €	1.164,76
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	1.027,13
Valor del sòl	3.729.766,02 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	559.464,93 €		
Valor del sòl -Total despeses	2.928.246,09 €	Vu (€/m2 sòl)	118,31 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)	equivalència	unitats aprofitament
Habitatge renta lliure	1.183,92 €	1,00	2.717,77
Habitatge de protecció	193,05 €	0,16	189,92
Usos no residencials	279,71 €	0,24	242,67
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	u.a. cessió	472,55
Repartiment per usos (%)	hll 59,00	hpp 41,00	noR 0,00
Aprofitament (m2st)	hll 278,81	hpp 1.188,20	noR 0,00
Equivalent en m2 sòl	hll 1.327,65	hpp 5.658,11	noR 0,00
Equivalent en num. habitatges	hll 4	hpp 16	
Equivalent en metàl.lic (€)	hll 330.084,31 €	hpp 229.380,62 €	noR 0,00 €

SUD 02.4 LES BULLOSES (LLÍVIA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	14.293,00		
índex Edificabilitat Bruta	0,22	Aprofitament (m2st)	3.205,21
Densitat	20,70	Potencial habitatges (ud)	30
Ús característic	Residencial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	5,00%	16,00%
Cessió sistemes (m2)	1.429,30	714,65	2.286,88
Vu Despeses urbanització	65,20 €		163,00 €
Despeses urbanització	93.190,36 €		372.761,43 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	465.951,79 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privat)

Superfície sòl us privat	9.862,17						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	90,00						
Habitatge lliure (m2)	6.213,17	70,00	0,25	75,00	1.553,29	20,71	
Habitatge de protecció (m2)	2.662,79	30,00	0,25	75,00	665,70	8,88	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	10,00	e neta	1,00	Sostre (m2)	986,22		

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renda lliure	3.125,48 €	1,40	1.048,57 €	1.183,92 €	1.553,29
Habitatge de protecció	1.350,13 €	1,20	932,06 €	193,05 €	665,70
Usos no residencials	1.845,60 €	1,20	1.258,29 €	279,71 €	986,22
Valor del sòl	2.243.332,89 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	336.499,95 €		
Valor del sòl -Total despeses	1.440.881,15 €	Vu (€/m2 sòl)	100,81 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)		equivalència	unitats aprofitament		
Habitatge renta lliure	1.183,92 €		1,00	1.553,29		
Habitatge de protecció	193,05 €		0,16	108,55		
Usos no residencials	279,71 €		0,24	233,00		
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%		u.a. cessió	284,23		
Repartiment per usos (%)	hll	59,00	hpp	41,00	noR	0,00
Aprofitament (m2st)	hll	167,69	hpp	714,67	noR	0,00
Equivalent en m2 sòl	hll	670,77	hpp	2.858,66	noR	0,00
Equivalent en num. habitatges	hll	2	hpp	10		
Equivalent en metàl.lic (€)	hll	198.534,97 €	hpp	137.964,98 €	noR	0,00 €

SUD 03 CARRETERA A SALLAGOSSA (LLÍVIA)

1 Dades bàsiques

Superfície de l'àmbit (m2)	32.607,21		
índex Edificabilitat Bruta	0,38	Aprofitament (m2st)	12.260,31
Densitat	0,00	Potencial habitatges (ud)	0
Ús característic	Industrial		

2 Sistemes

	Espais lliures (V)	Equipaments (E)	Vialitat (X)
Percentatges mínims de cessió (%)	10,00%	5,00%	38,00%
Cessió sistemes (m2)	3.260,72	1.630,36	12.390,74
Vu Despeses urbanització	16,30 €		53,79 €
Despeses urbanització	53.149,75 €		666.497,90 €

3 Despeses urbanització i càrregues externes

Despeses urbanització	719.647,66 €	Enderrocs	0,00 €
		Indemnitzacions	0,00 €

4 Usos i tipologies d'edificació (aprofitament privatiu)

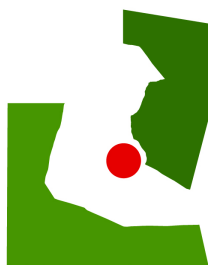
Superfície sòl us privatiu	15.325,39						
	sòl (%)	sostre (%)	e neta	d	Sostre (m2)	hab.	
Sòl habitatge (% sòl aprof privat)	0,00						
Habitatge lliure (m2)	0,00	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Habitatge de protecció (m2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sòl no residencial (% sòl aprof privat)	100,00	e neta	0,80	Sostre (m2)	12.260,31		

5 Anàlisi de viabilitat

Tipologia-Usos	(Ingrés (€) / K)	- Cost (€)	= VRS (€/m2st)	Sostre (m2)	
Habitatge renta lliure	3.125,48 €	1,40	1.048,57 €	1.183,92 €	0,00
Habitatge de protecció	1.350,13 €	1,20	932,06 €	193,05 €	0,00
Usos no residencials	800,00 €	1,20	372,83 €	293,84 €	12.260,31
Valor del sòl	3.602.528,54 €				
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%	Vs cessió	540.379,30 €		
Valor del sòl -Total despeses	2.342.501,58 €	Vu (€/m2 sòl)	71,84 €		

6 Estimació sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament urbanístic (unitats d'aprofitament)

Tipologia-Usos	VRS (€/m2st)		equivalència	unitats aprofitament		
Habitatge renta lliure	1.183,92 €		1,00	0,00		
Habitatge de protecció	193,05 €		0,16	0,00		
Usos no residencials	293,84 €		0,25	3.042,89		
Cessió sòl (% sòl aprof privat)	15,00%		u.a. cessió	456,43		
Repartiment per usos (%)	hll	0,00	hpp	0,00	noR	100,00
Aprofitament (m2st)	hll	0,00	hpp	0,00	noR	1.839,05
Equivalent en m2 sòl	hll	0,00	hpp	0,00	noR	2.298,81
Equivalent en num. habitatges	hll	0	hpp	0		
Equivalent en metàl.lic (€)	hll	0,00 €	hpp	0,00 €	noR	540.379,30 €



Agenda i avaluació econòmica i financera
Informe de sostenibilitat econòmica

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Llívia
Document per a aprovació inicial

Novembre de 2021

